PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP)

TESIS



Oleh:

Nama : Robby Awaluddin Jamil, S.H.

NIM : 24921039

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2026

بسم الله الرحمن الرحيم

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO.172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP)

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada tanggal 21 Juli 2026

Yogyakarta, 21 Juli 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO.172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP)

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 21 Juli 2026

Tim Penguji		Tanda Tangan
1. Ketua	Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,	
2. Anggota	Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum	
3. Anggota	Rohidin, Dr., Drs., S.H., M.Ag.,	

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,
NIK. 934100105

HALAMAN MOTO

Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan. (Q.S. Al Insyirah: 5-6)

PERSEMBAHAN

Terima kasih kepada kedua orang tua penulis Bapak Drs. H. Aswat S.H., dan Hj. Ibu Yuniar Zain, serta adik penulis Syifa Aulia Salsabila, atas doa yang tiada putus, kasih sayang yang tidak pernah pudar, serta pengorbanan luar biasa yang tidak mungkin mampu saya balas. Semoga keberhasilan ini menjadi salah satu alasan Ayah dan Ibu tersenyum bangga. Semoga Allah SWT selalu menjaga dan merahmat kalian.

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR

MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : Robby Awaluddin Jamil, S.H.

NIM : 24921039

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: **PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP)**.

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

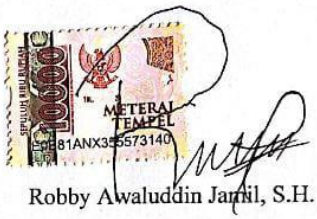
1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan normanorma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini pada Saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, Saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah Saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pada pernyataan butir 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang

menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga bakan bersikap koperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditujukan oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 07 Juli 2026



Robby Awaluddin Jamil, S.H.

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul "PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP)". Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya hingga akhir zaman.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak terlepas dari berbagai keterbatasan, baik dari segi kemampuan maupun pengalaman akademik. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan karya ilmiah ini. Penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng. Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., Selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Yth, Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H, M.Hum., selaku Plt. Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

4. Yth, Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Pembimbing Pertama bidang Akademik, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Yth. Bapak Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum. Pembimbing Pertama bidang Akademik, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Yth. Bapak Dr. Drs, Rohidin, S.H., M.Ag selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini
7. Yth. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Kenotariatan program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada Penulis.
8. Yth. Seluruh Karyawan dan Staf Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang Penulis tidak dapat menyebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala bantuannya selama ini.
9. Kedua orang tua penulis Bapak Drs. H. Aswat, S.H., dan Ibu Hj. Yuniar Zain, dan adik penulis Syifa Aulia Salsabila yang selalu mendoakan, memberikan semangat dan juga dorongan yang tiada habisnya untuk menyelesaikan tesis ini.
10. Sahabat-sahabat yang penulis banggakan Muhammad. Aditya Silalahi, S.H., Rino Kirana, S.H, Alvian Sapta Nadi, S.H., dan Ananda Fahmi Mubarak, S.H., atas dorongan, semangat, dan motivasinya untuk menyelesaikan tesis ini.
11. Teman-teman hangout alias grup tim2kang penulis yaitu, Tegar Fadilah, Renaldy Rizky, Hery Setyanto, Fernando Febryan dan banyak lagi yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih sudah memberikan semangat dalam menjalani dan menyelesaikan tesis ini.
12. Senior Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak informasi, dan arahan dalam proses penyelesaian tesis ini.

13. Kepada diri sendiri yang sudah mau dan masih mau untuk berjuangan melewati berbagai rintangan sampai akhir dalam proses memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Kelas B Angkatan 2024 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas kebersamaan, dukungan, serta semangat yang terjalin selama masa studi. Penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan dan hukum kenotariatan, serta dapat menjadi bahan referensi bagi penelitian selanjutnya. Segala kekurangan dalam tesis ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Akhir kata, Penulis menyadari bahwa berakhirnya masa studi ini justru merupakan awal dari perjuangan selanjutnya dan sesungguhnya. Terbesit harapan bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin Allaahumma aamiin.

Yogyakarta, 07 Juli 2026

Robby Awaluddin Jamil, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **Error! Bookmark not defined.**

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **Error! Bookmark not defined.**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **Error! Bookmark not defined.**

HALAMAN MOTO iv

PERNYATAAN ORISINALITAS v

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI x

ABSTRAK xii

ABSTRACT xiii

BAB I 1

PENDAHULUAN 1

A. Latar belakang 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan Penelitian 7

D. Manfaat Penelitian 8

E. Orisinalitas Penelitian 8

F. Landasan Teori 16

G. Metode Penelitian 23

H. Sistematika Penelitian 32

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP) 34

A. Kedudukan dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah 34

B. Pengaturan Hukum Akta Hibah 49

C. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 64

BAB III PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP) 70

A. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan 70

B. Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Atas Pembuatan Akta Hibah Yang Dilakukan Secara Melawan Hukum 84

BAB IV PENUTUP 103

A. Kesimpulan 103
B. Saran 105
DAFTAR PUSTAKA 106

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban mutlak untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menerbitkan akta otentik guna menjamin kepastian hukum, namun dalam praktiknya pengadilan kerap membatalkan akta hibah akibat kelalaian prosedur verifikasi, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN.Bpp di mana akta diterbitkan setelah pemberi hibah meninggal dunia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT atas pembuatan akta hibah yang dibatalkan oleh pengadilan, sekaligus merumuskan perlindungan hukum yang proporsional bagi ahli waris atas terbitnya akta cacat hukum tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer dan sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara yuridis-kualitatif menggunakan kerangka teori perlindungan hukum dan tanggung jawab berbasis kesalahan (*liability based on fault*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa kegagalan PPAT dalam menjalankan fungsi konstatir untuk memverifikasi kehadiran fisik dan kecakapan hukum pemberi hibah merupakan kelalaian profesional yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan akta hibah tidak menghapus kesalahan PPAT, melainkan melahirkan konsekuensi hukum yang menuntut pemulihan kerugian. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa PPAT memikul pertanggungjawaban yang bersifat kumulatif, meliputi sanksi administratif, etik profesi, serta perdata berupa pembayaran ganti kerugian, sementara perlindungan hukum bagi ahli waris diwujudkan secara represif melalui putusan hakim yang menyatakan akta tersebut batal demi hukum, sehingga status objek sengketa dikembalikan menjadi harta warisan demi tegaknya kepastian dan keadilan hukum.

Kata Kunci: *Pertanggungjawaban PPAT; Pembatalan Akta Hibah; Perlindungan Ahli Waris*

ABSTRACT

The Land Deed Official (PPAT) has an absolute obligation to apply the principle of due diligence in issuing authentic deeds to ensure legal certainty; however, in judicial practice, courts frequently annul deeds of gift (akta hibah) due to procedural verification negligence, as evidenced by the District Court Decision Number 172/Pdt.G.Plw/2014/PN.Bpp, where a deed was executed after the donor had passed away. This study aims to analyze the form of legal liability of the PPAT for the issuance of a deed of gift annulled by the court, while simultaneously formulating proportional legal protection for heirs affected by the legally defective deed. This research is a normative legal study utilizing statutory, case, and conceptual approaches. Primary and secondary legal materials were collected through library research and subsequently analyzed using a qualitative-juridical method based on the theoretical frameworks of legal protection and liability based on fault. The findings indicate that the PPAT's failure to exercise the konstatir (ascertainment) function to verify the physical presence and legal capacity of the donor constitutes professional negligence fulfilling the elements of a tort (unlawful act) under Article 1365 of the Indonesian Civil Code. The annulment of the deed does not absolve the PPAT's negligence but rather triggers legal consequences requiring the restitution of damages. The study concludes that the PPAT bears cumulative liability, encompassing administrative sanctions, professional ethics, and civil liability in the form of compensation, whereas legal protection for the heirs is realized repressively through a judicial decision declaring the deed null and void, thereby reverting the disputed object's status to an undivided estate to uphold legal certainty and justice.

***Keywords**: PPAT Liability; Deed of Gift Annulment; Heirs' Protection*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, bertindak sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, termasuk akta hibah. Akta hibah merupakan instrumen formal untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan secara sukarela tanpa imbalan, dan keberadaan akta yang dibuat oleh PPAT bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang sempurna bagi para pihak. Salah satu perbuatan hukum penting yang memerlukan bentuk akta otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah hibah yang menyangkut peralihan dan/atau pembebanan hak atas tanah dan bangunan. Hibah adalah perjanjian penyerahan benda secara cuma-cuma dan bersifat final yang memiliki implikasi pada status kepemilikan.[1]

Kekuatan pembuktian sempurna dari akta otentik ini didasarkan pada asumsi bahwa PPAT telah bekerja sesuai dengan norma hukum yang berlaku, khususnya memastikan kelengkapan dan keabsahan syarat formil dan materiil transaksi. Kepercayaan publik dan sistem hukum terhadap PPAT sangat bergantung pada ketaatan profesi ini terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sejalan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

[1] Mohamad Fajri Mekka Putra Andi Muhammad Fatih, "Pemalsuan Dokumen Oleh Ppat: Tinjauan Hak Kepemilikan Tanah Dari Akta Hibah," *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 10, no. 8 (2022): hlm. 1957–1969, https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/87340.

(KUHPerdata), berfungsi sebagai bukti sah dan mengikat atas suatu perbuatan hukum. Dengan jaminan kebenaran yang melekat dari pejabat berwenang, akta otentik menjadi pilar bagi kepastian hukum yang fundamental dalam lalu lintas keperdataan.

Secara idealnya PPAT dituntut untuk selalu melaksanakan tugasnya dengan penuh kehati-hatian dan profesional, memastikan bahwa akta hibah yang dilakukannya benar-benar mencerminkan kehendak yang sah dari para pihak dan memenuhi semua persyaratan hukum. Produk akta hibah yang dikeluarkan oleh PPAT seharusnya bebas dari cacat hukum, baik yang menyangkut prosedur maupun substansi, sehingga dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan tanpa masalah dan memiliki kekuatan hukum tetap. Standar profesional ini menjadi tolok ukur utama bagi tanggung jawab seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum. Serta kepercayaan masyarakat terhadap setiap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan esensi dari tugas jabatan ini sebagai benteng hukum.[2]

Akan tetapi realitas hukum seringkali menampilkan kondisi yang berbeda, di mana akta hibah yang telah dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT ternyata dibatalkan oleh putusan pengadilan. Salah satu contoh kasus yang menjadi fokus penelitian ini adalah Putusan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/Pn. Bpp, yang menunjukkan adanya pembatalan akta hibah. Pembatalan ini secara langsung mengindikasikan adanya ketidaksesuaian antara prosedur atau syarat yang

[2] Gading Novryo Larandika and Widhi Handoko, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum," *Journal Notarius* 16 (2023): hlm. 223–235, https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/41211/0.

seharusnya dipenuhi (norma) dengan pelaksanaan praktis pembuatan akta (fakta). Pejabat Pembuat Akta Tanah dibebani kewajiban kehati-hatian (*due diligence*) yang mengharuskan mereka memverifikasi secara mendalam identitas dan kecakapan hukum setiap penghadap.[3] Kelalaian fatal Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kasus ini terbukti pada pembuatan akta hibah atas nama subjek hukum yang secara faktual telah meninggal dunia atau dipalsukan, yang secara eksplisit melanggar syarat subjektif kecakapan hukum Pasal 1320 KUHPerdata.[4]

Pertama terletak pada aspek tanggung jawab hukum PPAT terkait kepatuhan terhadap regulasi. Secara aturan yang berlaku, PPAT membuat akta hibah yang sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur secara rinci proses dan syarat pendaftaran peralihan dan/atau pembebanan hak. Tetapi pada faktanya memperlihatkan bahwa akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan, yang mengisyaratkan adanya kemungkinan ketidaksesuaian atau kelalaian yang sangat mendasar ini mengindikasikan adanya kegagalan sistematis dalam mekanisme verifikasi identitas dan status hukum penghadap oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.[5] sehingga akta tersebut mengandung cacat yang signifikan. Akta yang dapat dibatalkan tetap dianggap sah secara hukum sampai adanya

[3] Asis Harianto James Piere Ricard Yoseph, Endang Mustikowati, Ridwan Labatjo and Abdul Ukas Marzuki, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Yustisiabel*, 8, no. 2, (2024), hlm. 253-267. https://lonsuit.unismuhluwuk.ac.id/yustisiabel/article/view/3517.

[4] M. Sudirman Benny Djaja, Desy Agatha Sari, "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/Pdt.G/2009/Pn.Depok)," *Journal of Social and Economics Research*, 6, no. 1, (2024), hlm. 595-608. https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER/article/view/389.

[5] Erlina B Rizki Namira, "Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Tanah," *JAHE - Jurnal Akuntansi Hukum Dan Edukasi* 2, no. 1 (2025): hlm. 330–337, https://rayyanjurnal.com/index.php/jahe/article/view/5987/pdf.

putusan pengadilan yang membatalkannya, menunjukkan beban pembuktian kerugian ada pada pihak yang menggugat.[6]

Pembatalan ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana tanggung jawab yang harus ditanggung oleh PPAT ketika produk hukum yang ia hasilkan dinyatakan batal. Apakah pembatalan tersebut semata-mata diakibatkan oleh kelalaian internal PPAT, ataukah ada faktor eksternal yang turut memengaruhi keabsahan akta, yang seharusnya berada di luar jangkauan pemeriksaan standar PPAT. Analisis atas putusan tersebut penting untuk mengidentifikasi letak dan sifat cacat hukum yang membatalkan akta, sekaligus mengevaluasi kinerja profesional PPAT. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan bahwa para pihak merupakan pihak yang sebenarnya, sejalan dengan prinsip kehati-hatian ini merupakan fondasi yang melindungi pihak-pihak, termasuk pihak ketiga seperti ahli waris, dari kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang cacat substansi. Kewajiban ini secara langsung meningkatkan risiko dan tanggung jawab profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.[7]

Persoalan pertanggungjawaban PPAT tersebut tidak dapat dilepaskan dari sisi lain yang menjadi fokus penelitian ini, yaitu perlindungan hukum bagi ahli waris yang hak-haknya dirugikan akibat pembuatan akta hibah secara melawan

[6] Mahmul Siregar Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023," *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): hlm. 1–29.

[7] Hayyu Qomaryah Fitria Sari, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum," *(JIHHP) Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 4, no. 5 (2024): hlm. 1140–1147, https://dinastirev.org/JIHHP/article/view/2164.

hukum. Penelitian ini mengonstruksikan perlindungan hukum bagi ahli waris sebagai suatu sistem yang bertumpu pada keseimbangan antara perlindungan hukum preventif, yang seharusnya berfungsi mencegah lahirnya akta yang cacat sejak awal melalui verifikasi dan konstatering yang cermat oleh PPAT, dengan perlindungan hukum represif, yang baru bekerja setelah kerugian terjadi melalui mekanisme pembatalan akta dan gugatan ganti rugi.

Akan tetapi, kondisi kenyataanya mengungkap fakta bahwa akta hibah tersebut dibatalkan karena terbukti PPAT membuat akta hibah tanpa memverifikasi secara memadai kecakapan dan kebenaran materiil para pihak, kekuatan pembuktian tersebut kehilangan basis pembenarannya, sehingga persoalan yang muncul bukan sekadar cacat administratif pada akta, melainkan kealpaan profesional PPAT. Hal ini menjadi tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah meluas dari kebenaran formal dokumen menuju kebenaran materiil di luar dokumen.[8] Dalam situasi ini, meskipun PPAT telah memenuhi prosedur formal, tindakan kejahatan yang dilakukan oleh pihak yang menghadap membuat akta tersebut tidak sah secara materiil. PPAT menjadi korban dari penipuan pihak yang bersengketa.

Kasus seperti ini menempatkan PPAT gagal menjalankan kewajiban verifikasi dan konstatering secara memadai, perlindungan hukum preventif bagi ahli waris pada dasarnya tidak berfungsi sebagaimana mestinya, sebab cacat hukum

[8] Nor Rif'atin Nabilah Najwa Aulia, Noorjanah, "Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Isi Dan Kebenaran Data Dalam Akta Autentik," *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence,Economic and Legal Theory* 3, no. 2 (2025): hlm. 1666–1679, https://shariajournal.com/index.php/IJIJEL/article/view/1157.

pada akta hibah baru terungkap setelah hak ahli waris telah beralih dan dirugikan. Ahli waris pada akhirnya hanya dapat mengandalkan perlindungan hukum represif berupa pengajuan gugatan pembatalan akta ke pengadilan disertai tuntutan ganti rugi, yang menempatkan mereka pada posisi harus membuktikan kerugian setelah peristiwa hukum terjadi, bukan mencegahnya sejak semula.[9]

Dari uraian di atas, teridentifikasi kekosongan norma (*legal gap*) pertama, yaitu belum adanya rumusan yang jelas mengenai batas pertanggungjawaban hukum PPAT setelah akta hibah dibatalkan oleh pengadilan. Peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT belum secara eksplisit membedakan konsekuensi hukum antara pembatalan akta yang bersumber dari kealpaan profesional PPAT dengan pembatalan yang bersumber dari itikad buruk pihak yang menghadap, sehingga dalam praktik pertanggungjawaban PPAT cenderung dikonstruksikan secara generalis tanpa mempertimbangkan proporsionalitas kesalahan.

Urgensi penelitian ini terletak pada kekosongan norma tersebut menegaskan urgensi penelitian ini, yang tidak semata-mata membahas pembatalan akta hibah sebagai peristiwa hukum yang berdiri sendiri, melainkan berupaya membangun konstruksi hukum mengenai hubungan sistemik antara pembatalan akta hibah, pertanggungjawaban hukum PPAT, dan perlindungan hukum bagi ahli waris. Konstruksi hukum yang utuh atas ketiga hal tersebut menjadi mendesak untuk

[9] R. Ismala Dewi M Afit Syahputra, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak," *Jurnal Ilmiah Mandala Education* 8, no. 3 (2022): hlm. 1842–1852, https://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JIME/article/view/3521.

dirumuskan agar tercipta kepastian hukum dalam lalu lintas pertanahan sekaligus keadilan bagi pihak-pihak yang dirugikan.

Penelitian ini diarahkan untuk merumuskan konstruksi hukum mengenai batas pertanggungjawaban PPAT yang proporsional berdasarkan terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum, sekaligus merumuskan model perlindungan hukum yang memadukan aspek preventif dan represif bagi ahli waris. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi doktrinal bagi pengembangan hukum kenotariatan dan pertanahan, serta kontribusi praktis bagi PPAT dan ahli waris.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Hibah yang dibatalkan oleh pengadilan?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Atas Pembuatan Akta Hibah yang dilakukan secara melawan hukum?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis dan mengidentifikasi pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus pembatalan akta hibah (studi Putusan No. 172/Pdt.G.Plw/2014/PN. BPP) yang disebabkan oleh pelanggaran prosedural.
2. Merumuskan dan mengkonstruksi perlindungan hukum yang proporsional bagi ahli waris yang telah dirugikan haknya ketika dihadapkan pada akta hibah yang dilakukan secara melawan hukum.

D. Manfaat Penelitian

Sehubungan dengan tujuan penelitian yang akan dilakukan maka manfaat dan hasil yang diharapkan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

   Secara teoritis, Secara teoritis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi konseptual bagi perkembangan Ilmu Hukum, khususnya Hukum Kenotariatan, Agraria, dan Perdata, melalui kontekstualisasi Teori Pertanggungjawaban Hans Kelsen dan Teori Perlindungan Philipus M. Hadjon untuk menguraikan pertanggungjawaban PPAT dan perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan.

2. Manfaat Praktisi

   Secara praktis, temuan dalam penelitian ini diharapkan menjadi rujukan aplikatif bagi praktisi PPAT dan IPPAT dalam menyusun pedoman mitigasi risiko serta penerapan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) saat verifikasi penghadap. Lebih lanjut, analisis ini memberikan parameter yuridis bagi Kementerian ATR/BPN, aparat penegak hukum, dan masyarakat untuk membedakan kelalaian administratif-perdata dengan niat jahat (*mens rea*) pidana guna mencegah kriminalisasi profesi sekaligus mengedukasi publik terkait keabsahan materiil peralihan dan/atau pembebanan hak.

E. Orisinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul & Tahun	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian

1	Didi Santoso	Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mhkamah Agung Nomor 1440.K/Pdt/1996) (2009)[10]	Keduanya membahas pertanggungjawaban PPAT/Notaris atas akta otentik yang bermasalah dan dibatalkan, dengan fokus pada kelalaian profesional pejabat umum.	Penelitian Didi Santoso fokus pada pelanggaran syarat formil dan isu dua perbuatan hukum (akta pengakuan utang). Orisinalitas tesis ini secara spesifik menelaah akta hibah yang cacat hukum karena kelalaian penerapan prinsip *due diligence* (terkait verifikasi identitas) yang melanggar syarat subjektif Pasal 1320 KUHPerdata, dengan dengan menggunakan uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata.
2	Ajeng Anjarsari	Tanggung jawab notaris atas pemalsuan identitas para pihak dalam pembuatan akta pendirian Yayasan (studi putusan Pengadilan No. 1014/K/PID/2013) (2023)[11]	Sama-sama menekankan tanggung jawab pejabat umum dan prinsip due diligence terkait kasus pemalsuan identitas yang menyebabkan akta bermasalah.	Penelitian Ajeng fokus pada aspek pidana (pemalsuan) dan objeknya akta pendirian Yayasan. Orisinalitas tesis ini adalah fokus pada aspek perdata dan pertanggungjawaban profesi PPAT

[10] Didi Santoso, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440.K/Pdt/1996)" (Universitas Diponegoro Semarang, 2009).

[11] Ajeng Anjarsari, "Tanggung Jawab Notaris Atas Pemalsuan Identitas Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Pendirian Yayasan (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1014/K/PID/2013)" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023).

				atas kelalaian dalam *due diligence* yang menyebabkan akta hibah dapat dimohonkan pembatalan, serta menganalisis bentuk pemenuhan prinsip kehati-hatian secara substantif dengan menggunakan uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata.
3	Muhammad Ilmi Abi Halim	Akibat hukum terhadap akta notaris yang memuat keterangan palsu oleh para penghadap (2024)[12]	Keduanya membahas pertanggungjawaban PPAT/Notaris dan akibat hukum ketika akta dinyatakan tidak sah karena keterangan palsu dari pihak penghadap.	Penelitian Ilmi bersifat umum mengenai akibat hukum keterangan palsu dalam akta PPAT. Orisinalitas tesis ini lebih terfokus (*highly contextual*) pada akta hibah yang secara spesifik cacat hukum akibat kelalaian PPAT dalam verifikasi kecakapan subjek (melanggar syarat subjektif Pasal 1320 KUHPerdata), dengan menggunakan uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata.

[12] Muhammad Ilmi Abi Halim, "Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Memuat Keterangan Palsu Oleh Para Penghadap" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024).

4	Imam Abdi Utama	Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta otentik demi kepentingan masyarakat dilihat dari sudut pandang hukum progresif (2021)[13]	Kedua penelitian sama-sama menekankan pentingnya perlindungan hukum dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan akta yang merugikan masyarakat.	Penelitian Imam Abdi menggunakan perspektif Hukum Progresif sebagai kerangka analisis umum. Orisinalitas tesis ini bersifat yuridis-normatif aplikatif dengan fokus yang lebih spesifik, yaitu menyoroti dan menguji bentuk pemenuhan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) PPAT dalam kasus konkret akta hibah, dengan menggunakan uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata.
5	Widya Mardatillah	Analisis Pertimbangan Hukum Pembatalan Akta Hibah Notaris oleh majelis hakim (studi kasus putusan nomor 63/Pdt.G/2012/PT A.Mks) (2020)[14]	Terdapat kesamaan objek kajian: keduanya menyoroti akta hibah yang dibatalkan oleh pengadilan, dan membahas tanggung jawab pejabat pembuat akta.	Penelitian Widya fokus pada analisis pertimbangan hukum hakim (aspek hukum acara) dalam membatalkan akta. Orisinalitas tesis ini menitikberatkan pada kelalaian dan pertanggungjawa

[13] Imam Abdi Utama, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Demi Kepentingan Masyarakat Dilihat Dari Sudut Pandang Hukum Progresif" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021).

[14] Widya Mardatillah, "Analisis Pertimbangan Hukum Pembatalan Akta Hibah Notaris Oleh Majelis Hakim (Studi Kasus Putusan Nomor 63/Pdt.G/2012/Pta.Mks.)" (Universitas Bosowa, 2020).

				ban PPAT dari aspek hukum jabatan dan substansi perjanjian, serta memperluas kajian pada bentuk pemenuhan prinsip kehati-hatian yang dilalaikan oleh PPAT dengan menggunakan uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata.
6	Muhammad Dwi Kuncoro Hadi	Tinjauan Yuridis Terhadap Syarat Sahnya Perjanjian Hibah (Suatu Studi Terhadap Perjanjian Hibah Melalui Akta Notaris Dalam Putusan Pengadilan Agama Tegal Nomor 259/Pdt.G/1998/PA.TG) (2011)[15]	Kedua penelitian sama-sama mengangkat isu akta hibah bermasalah dan menyoroti pentingnya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata.	Penelitian Dwi Kuncoro Hadi lebih menekankan pada tinjauan yuridis syarat sah hibah dan akibat hukumnya secara umum. Orisinalitas tesis ini fokus pada pertanggungjawaban PPAT ketika akta hibah dapat dibatalkan akibat kelalaian penerapan prinsip *due diligence* (syarat subjektif) dan mengkaji secara spesifik bentuk pemenuhan prinsip kehati-hatian tersebut dengan menggunakan

[15] Muhammad Dwi Kuncoro Hadi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Syarat Sahnya Perjanjian Hibah (Suatu Studi Terhadap Perjanjian Hibah Melalui Akta Notaris Dalam Putusan Pengadilan Agama Tegal Nomor 259/Pdt.G/1998/PA.TG)" (Universitas Diponegoro Semarang, 2011).

				uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata.
7	M. Syaefudin Nurani	Peran dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Wasiat Yang Dibuat Dihadapan Notaris (2021)[16]	Kedua penelitian sama-sama menyoroti peran, tanggung jawab, dan pentingnya kehati-hatian PPAT/Notaris terhadap akta otentik yang menimbulkan sengketa hukum.	Penelitian Syaefudin berfokus pada akta wasiat (hukum waris), yang memiliki rezim keabsahan yang berbeda. Orisinalitas tesis ini secara spesifik berfokus pada akta hibah (hukum pertanahan/perjanjian), dan menekankan analisis mendalam terhadap kelalaian PPAT dalam verifikasi syarat subjektif dengan menggunakan uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata, serta mengkaji perlindungan hukum sebagai *research gap*.
8	Hasriadi Basmi	Kedudukan Hukum Batalnya Akta Hibah akibat Gugatan Intervensi (Studi Kasus Putusan No. 2/PDT.G/2022/PN.PSW) (2022)[17]	Kedua penelitian sama-sama menyoroti akta hibah yang dibatalkan melalui putusan pengadilan dan	Penelitian Hasriadi berfokus pada kedudukan hukum gugatan intervensi dan implikasinya terhadap pembatalan akta

[16] M. Syaefudin Nurani, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Wasiat Yang Dibuat Dihadapan Notaris" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021).

[17] Hasriadi Basmi, "Kedudukan Hukum Batalnya Akta Hibah Akibat Gugatan Intervensi (Studi Kasus Putusan No. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022).

			membahas implikasi hukumnya terhadap kedudukan PPAT.	(aspek hukum acara). Orisinalitas tesis ini secara khusus mengulas pertanggungjawaban PPAT ketika akta hibah dapat dibatalkan akibat kelalaian penerapan prinsip kehati-hatian (aspek hukum substantif) dan membahas secara detail bentuk pemenuhan *due diligence* PPAT yang dilalaikan dengan menggunakan uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata, serta perlindungan hukum ahli waris.
9	Santi	Analisis Yuridis Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik atas Tanah berdasarkan Akta Hibah (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024 (2024)[18]	Kedua penelitian sama-sama membahas akta hibah yang bermasalah, menimbulkan akibat hukum, dan menekankan peran pejabat (PPAT dan BPN) dalam menjamin keabsahan peralihan hak.	Penelitian Santi berfokus pada aspek administrasi pertanahan (Pembatalan Pencatatan oleh BPN). Orisinalitas tesis ini berfokus pada pertanggungjawaban PPAT dari aspek hukum perdata dan jabatan atas kelalaian tidak

[18] Santi, "Analisis Yuridis Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

				menerapkan *due diligence* yang melanggar syarat subjektif Pasal 1320 KUHPerdata dengan menggunakan uraian konsep pasal 1365 KUHPerdata, yang merupakan *research gap* yang tidak tersentuh.

Research gap penelitian ini terletak pada belum adanya kajian yang membedah secara terintegrasi hubungan antara pembatalan akta hibah, pertanggungjawaban hukum PPAT, dan perlindungan hukum ahli waris. Literatur dan putusan yang ada umumnya membahas persoalan akta bermasalah secara parsial, baik dari perspektif hukum acara, aspek pidana pemalsuan, maupun aspek administrasi pertanahan, dengan objek akta yang berbeda seperti wasiat atau akta pendirian yayasan, sehingga belum menjawab persoalan inti, yaitu apakah pembatalan Akta Hibah dengan sendirinya melahirkan tanggung gugat perdata PPAT, ataukah harus dibuktikan tersendiri melalui unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, serta *locus* untuk menguji batas kealpaan PPAT dalam mengkonstatir syarat materiil hibah sebagaimana diatur Pasal 1682 juncto Pasal 1683 KUHPerdata, sekaligus mengevaluasi

Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024).

proporsionalitas tanggung jawab tersebut ketika kelalaian PPAT beririsan dengan itikad buruk penerima hibah yang menyembunyikan fakta kematian pewaris.

Orisinalitas penelitian ini terletak pada konstruksi hukum dengan menegaskan bahwa pembatalan akta merupakan akibat hukum objektif terhadap perbuatan hukum itu sendiri, sedangkan pertanggungjawaban PPAT adalah konsekuensi subjektif yang lahir hanya dari terpenuhinya unsur kesalahan, dan bahwa keduanya secara bersamaan menentukan perlindungan hukum bagi ahli waris. Penelitian ini merumuskan model perlindungan yang bertumpu pada keseimbangan perlindungan preventif, berupa penguatan kewajiban verifikasi substantif PPAT, dan perlindungan represif, berupa pembatalan akta dan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, guna memberikan landasan doktrinal bagi batas pertanggungjawaban PPAT dan standar perlindungan ahli waris yang proporsional dan berkepastian hukum.

F. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum sebagai variabel inti untuk menganalisis bagaimana sistem hukum berupaya menjamin hak-hak subjek hukum dan menegakkan keadilan. Perlindungan hukum (*legal protection*) adalah upaya atau jaminan yang dilakukan oleh negara atau aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, kepastian, dan keadilan. Philipus M. Hadjon menafsirkan perlindungan hukum sebagai upaya yang ditujukan untuk menjaga harkat, martabat,

dan pengakuan hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap subjek hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku.[19]

Penafsiran Philipus M. Hadjon tentang perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat, martabat, dan pengakuan hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap subjek hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagai kumpulan peraturan yang dapat melindungi suatu hal dari sebab lainnya.[20] Satjipto Rahardjo menambahkan bahwa hukum pada dasarnya adalah sarana yang berfungsi melindungi kepentingan individu dari tindakan merugikan dan menjamin keadilan substantif.[21] Tujuan perlindungan hukum tidak hanya menjaga kepastian hukum, melainkan juga melindungi hak asasi manusia dan kepentingan hukum lainnya.

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.[22] Perlindungan hukum terhadap rakyat terdiri dari dua hal yakni:

---

[19] Eko Hidayat, "Perlindungan Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Indonesia," *ASAS* 8, no. 2 (2016): hlm. 80–87, https://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1249.

[20] Philipus M. Hadjon, *A Study on Legal Protection in Indonesia* (Bina Ilmu, 1987). hlm. 256

[21] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Ke (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000). hlm. 368

[22] Ni Ketut I. Gusti Agung Oka Diatmika, I. Dewa Gde Atmadja, Sri Utari, "Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik," *Acta Comitas* 2, no. 1 (2017): hlm. 150–160, https://doi.org/10.24843/ac.2017.v02.i01.p14.

a. Perlindungan hukum preventif, yaitu suatu bentuk perlindungan hukum yang memberikan kesempatan kepada rakyat untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
b. Perlindungan hukum represif, yaitu suatu bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Pelaksanaan perlindungan hukum dilandasi oleh beberapa asas penting, antara lain asas kepastian hukum (menjamin hukum ditegakkan secara konsisten), asas keadilan (hukum harus adil bagi semua pihak), asas kemanfaatan (hukum harus memberikan manfaat bagi masyarakat), dan asas kesetaraan di hadapan hukum (setiap orang memiliki hak dan kewajiban yang sama). Konteks perjanjian atau akta, perlindungan hukum menjadi sangat konkret. Perlindungan ini diberikan kepada para pihak yang membuat perjanjian, seperti pemberi dan penerima hibah, serta terhadap objek hukum yang diperjanjikan.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian penting, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu tersebut.[23]

[23] Peter Mahmud Marzuki, "Pengantar Ilmu Hukum" (Kencana Pranada Media Group, 2008). hlm. 257.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Tujuan hukum menurut Gustav Radbruch perlu berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu Kepastian Hukum, Keadilan, dan Daya guna. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD 1945) menjamin kepastian hukum warga negara Republik Indonesia dalam Pasal 28D menyatakan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum"

Tanpa adanya kepastian hukum, maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya.[24]

Dalam konteks tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, teori kepastian hukum menjadi sangat relevan dan mendesak. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan instrumen negara yang bertugas menciptakan bukti hukum otentik atas hak kepemilikan tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

[24] Ayu Efritadewi Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, "Analisis Kepastian Hukum Akta Terhadap Kewenangan Notaris Dalam Pelayanan Berbasis Elektronik (Cyber Notary)," *Student Online Jurnal (SOJ) UMRAH - Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik* 2, no. 1 (2021): hlm. 635.

Dasar Pokok-Pokok Agraria UUPA dan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah.[25] Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah menerbitkan akta harus memberikan jaminan bahwa peralihan tersebut secara mutlak sah, baik secara formil maupun materiil.

Pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian (*due diligence*) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, khususnya kelalaian memverifikasi syarat subjektif Pasal 1320 KUHPerdata (kecakapan dan keabsahan pihak), secara langsung merusak kepastian hukum yang seharusnya dijamin oleh akta.[26] Ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah menerbitkan akta hibah yang cacat subjek seperti pemalsuan identitas ia tidak hanya melanggar kewajiban proseduralnya, tetapi juga merusak kepercayaan publik terhadap sistem akta otentik. Akibatnya, akta tersebut menjadi dapat dimohonkan pembatalan, yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum yang parah dan kerugian bagi pihak yang berkepentingan, sebagaimana dibuktikan oleh kasus Putusan PN BPP Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP.

3. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Penelitian ini menggunakan teori tanggung jawab hukum (*Liability Theory*) untuk menganalisis konsekuensi hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait penerbitan akta hibah yang cacat hukum. Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan pertanggungjawaban sebagai kewajiban menanggung akibat hukum, baik berupa

[25] Diman Ade Mulada Arba, Any Suryani, "Pentingnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Nangawera Kecamatan Wera, Kabupaten Bima," *Jurnal Risalah Kenotariatan* 2, no. 2 (2021): hlm. 86–93.

[26] Gradia Okultra Alba, "Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Sengketa Akta Ganda Terhadap Kepastian Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Ilmu Multidisiplin* (2025), hlm. 321-329. https://greenpub.org/JIM/article/view/871/638.

ganti rugi, sanksi pidana, maupun sanksi administratif, yang timbul dari suatu tindakan.[27]

Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep pertanggungjawaban hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentuadalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanski dikenakan terhadap *deliquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab. Dalam kasus ini subjek *responsibility* dan subjek kewajiban hukum adalah sama. Menurut teori tradisional terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*). [28]

Tanggung jawab PPAT bersumber dari wewenang publik yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam pembuatan akta yang menjadi dasar pendaftaran tanah.[29] Asas yang mendasari pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah asas tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yang mensyaratkan adanya

[27] Marzuki, Peter Mahmud, Op, cit.,

[28] Hans Kelsen, *Pure Theory Of Law, Translation Form the Second (Revised and Enlarged)*, ed. Translated by: Max Knight, German Edi (Berkeley, Los Angeles, London: University of California Press, 1967). hlm. 119-123

[29] Saidul Muhromi, Budy Bhudiman, and Ibrahim Fajri, "Roles and Functions of PPAT in The Practice of Land Registration," *Jurmayustisi: Jurnal Mahasiswa Yustisi* 2, no. 24 (2024): hlm. 1–5, https://ejournal2.uika-bogor.ac.id/index.php/jurmayustisi/article/view/969.

hubungan kausalitas antara kesalahan (kelalaian) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kerugian yang diderita pihak lain.[30]

Sebagai pejabat umum khusus yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tanggung jawab PPAT diklasifikasikan menjadi tiga bentuk, yang didasarkan pada sumber norma yang dilanggar:[31]

1. Pertanggungjawaban administratif Pejabat Pembuat Akta Tanah timbul dari pelanggaran terhadap kewajiban dan prosedur yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ATR. Sanksi adminsitratif bertujuan untuk melakukan perbaikan atas pelanggaran jabatan.
2. Pertanggungjawaban perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah muncul ketika kelalaian atau kesalahan dalam pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang tidak melanggar ketentuan pidana, menimbulkan kerugian materiil bagi pihak-pihak. Sanksi perdata yang utama adalah ganti rugi *(schadevergoeding)*

[30] Burhanuddin Harahap Elvina Magistasari, Sentot Sudarwanto, "Legal Defects Of Sale And Purchase Deeds: A Review Of The Responsibilities Of Officials Making Land Deeds In Indonesia," *International Journal of Educational Research &Amp; Social Sciences* 5, no. 6 (2024): hlm. 986–993, https://ijersc.org/index.php/go/article/view/924.

[31] Agus Nurudin Widya Kristianti, "Pertanggungjawaban Hukum PPAT Yang Menyalahgunakan Wewenang Dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55 / Pid / 2017 / PT DPS)," *Akta Notaris* 1, no. 2 (2022): hlm. 157–170, chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=3263417&val=28643&title=.

3. Pertanggungjawaban pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah dikenakan apabila perbuatan yang dilakukan memenuhi unsur-unsur tindak pidana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), terlepas dari statusnya sebagai pejabat umum. Sanksi yang diberikan bersifat hukuman (denda atau penjara).

Kajian teori ini akan menjadi pisau analisis untuk membedah penerapan ketiga bentuk pertanggungjawaban ini dalam Putusan PN BPP terkait kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjamin keabsahan akta hibah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau dikenal juga dengan istilah penelitian doktrinal, yang berfokus pada pengkajian peraturan perundang-undangan, doktrin, yurisprudensi, dan asas-asas hukum yang relevan. Penelitian normatif dilakukan untuk menganalisis pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta hibah yang cacat hukum serta bentuk Perlindungan Hukum bagi ahli waris yang dirugikan dalam pembatalan Akta Hibah yang dilakukan oleh PPAT secara melawan hukum.

Penelitian dengan pendekatan doctrinal diarahkan pada sekumpulan norma sebagai sasaran penelitian melalui analisis relasi antar norma, analisis isi, penggabungan teori norma, dan asas-asas hukum. Penelitian seperti ini lahir sebagai premis bahwa hukum adalah norma bentukan negara dan harus dihindari dari analisis-analisis non-yuridis. Sederhananya,

peneliti akan menghubungkan antara norma satu dengan norma yang lain, atau menghubungkannya dengan peristiwa hukum tertentu. Pendekatan doctrinal yang berkarakter normatif sebagai bentuk pendekatan dalam penelitian hukum mengkhususkan diri pada upaya pemecahan masalah-masalah hukum berbasis hukum tertulis dan praktik hukum.[32]

2. Objek dan subjek penelitian

a. Objek penelitian

Objek penelitian ini merupakan fokus substansi dan materi yang akan dianalisis secara mendalam. Objek pertama yang paling penting adalah akta hibah yang dinyatakan cacat hukum itu sendiri. Akta ini menjadi pusat sengketa dan akan dianalisis untuk mengidentifikasi penyebab spesifik kecacatannya, Analisis ini akan menguraikan sejauh mana Pejabat Pembuat Akta Tanah gagal menjamin keabsahan dan kecakapan pihak yang menghadap.

Objek kedua adalah pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kajian akan menguraikan secara rinci berbagai bentuk pertanggungjawaban yang mungkin dikenakan (perdata, administratif, dan kode etik) akibat kelalaian profesional, yang relevan dengan kasus Putusan PN BPP. Objek ketiga adalah bentuk Perlindungan Hukum ahli waris atas pembuatan akta hibah yang dilakukan secara melawan hukum dan ketidakhadiran salah satu pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

[32] Muhamad Muhdar, "Penelitian Doctrinal Dan Non-Doctrinal Pendekatan Aplikatif Dalam Penelitian Hukum" (2020), https://doi.org/10.13140/RG.2.2.12690.20169.

(PPAT). Penelitian ini akan menguji norma dan *due diligence* PPAT, terutama dalam prosedur verifikasi identitas dan status hukum para pihak penghadap, yang bertujuan merumuskan standar ideal PPAT.

b. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah aktor-aktor hukum kunci yang terlibat secara langsung dalam studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP. Subjek utama dan sentral adalah PPAT (PPAT) yang menerbitkan akta hibah sengketa. Analisis terhadap tindakan, kewajiban yang dilalaikan, dan konsekuensi tanggung jawab PPAT menjadi inti penelitian, terutama terkait kegagalan verifikasi.

Subjek penelitian mencakup pihak yang dirugikan (ahli waris), yaitu ahli waris atau pihak ketiga yang hak-haknya terlanggar akibat akta hibah yang cacat dan yang mengajukan gugatan perlawanan (Plw). Pihak ini merepresentasikan entitas yang mencari perlindungan hukum dan pemulihan kerugian serta menilai standar *due diligence* Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menerapkan teori tanggung jawab dalam kasus akta hibah.

3. Fokus Penelitian

Fokus dari penelitian ini adalah:

- Menganalisis tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang timbul akibat kelalaian profesional dalam penerbitan akta hibah yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan, dengan mengkaji aspek perdata (Perbuatan Melawan Hukum) dan administratif (sanksi jabatan).

- Merumuskan perlindungan hukum bagi ahli waris yang telah dirugikan haknya ketika dihadapkan pada akta hibah yang dilakukan secara melawan hukum.

4. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Bahan Hukum Primer

   Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.[33] Sumber bahan penelitian ini diperoleh secara langsung dari sumber asli. Bahan hukum primer secara khusus dikumpulkan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan, yaitu:

   a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
   b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
   c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
   d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
   e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

[33] Zainal Asikin dan Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018). hlm. 119.

f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

g. Putusan Pengadilan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP (Objek studi kasus utama).

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berfungsi melengkapi dan menganalisis bahan hukum primer. Sumber-sumber ini meliputi literatur akademis dan doktrin dari sarjana hukum terkemuka mengenai teori tanggung jawab hukum, teori kepastian hukum, dan prinsip *Due Diligence*. Selain itu, digunakan jurnal-jurnal ilmiah, artikel, dan hasil penelitian terdahulu terkait sengketa akta hibah dan kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pelengkap, dimasukkan juga peraturan perundang-undangan lain yang tidak mengikat secara langsung atau undang-undang di luar rezim PPAT yang relevan dengan sanksi atau proses peradilan.

5. Cara Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik dalam pengumpulan bahan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara memilah dan memilih bahan sekunder atau bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum, serta menyusun bahan hasil penelitian secara teratur yang sistematis dan logis. Dengan demikian mendapat perspektif, hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan ahan hukum lainnya.

6. Pendekatan penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang undangan *(statue approach),* pendekatan kasus *(case approach),* dan pendekatan konseptual

a. Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach)

Pendekatan ini berfokus pada penelaahan seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan dan mengikat secara langsung terhadap kewenangan, tugas, dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Regulasi yang ditelaah meliputi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Melalui pendekatan ini, akan diidentifikasi secara eksplisit dan implisit landasan normatif yang mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah menerapkan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) dalam verifikasi syarat subjektif perjanjian dan bentuk Perlindungan Hukum bagi ahli waris yang dirugikan dalam pembatalan Akta Hibah yang dilakukan oleh PPAT secara melawan hukum. Hasil dari penelaahan ini berfungsi sebagai standar hukum formal yang menjadi pembanding terhadap kasus yang disengketakan.

b. Pendekatan Kasus (Case Approach)

Pendekatan kasus berfokus pada analisis mendalam terhadap yurisprudensi, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor

172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengkaji secara substantif bagaimana norma-norma hukum yang diidentifikasi melalui *Statute Approach* tersebut diinterpretasikan dan diterapkan oleh majelis hakim dalam konteks sengketa akta hibah yang cacat hukum. Analisis terhadap putusan ini akan mencakup pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) hakim, dasar hukum yang digunakan untuk menilai kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan bagaimana merumuskan bentuk perlindungan hukum bagi ahli waris yang telah dirugikan haknya ketika dihadapkan pada akta hibah yang dilakukan secara melawan hukum. Dengan demikian, Pendekatan Kasus berfungsi sebagai jembatan yang menunjukkan implementasi hukum PPAT dari ranah teori ke praktik peradilan.

c. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual dalam penelitian ini berpijak pada konsep hukum terhadap dialektika antara doktrin perttanggungjawaban hukum bagi PPAT dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang menerbitkan akta otentik dan perlindungan hukum bagi ahli waris lainnya yang dirugikan. Penelitian ini mengkaji fenomena pembatalan akta hibah oleh pengadilan sebagai titik singgung antara kewajiban PPAT untuk menjalankan prosedur formal sesuai asas *due diligence* dan dinamika kebenaran materiil yang sering kali diwarnai oleh itikad buruk para pihak. Melalui pendekatan ini, dikonstruksi batas-batas tanggung jawab PPAT baik yang bersifat administratif maupun perdata

dengan parameter kesalahan dan kelalaian profesional, sembari merumuskan urgensi perlindungan hukum preventif dan represif guna menjamin kepastian hukum bagi ahli waris yang dirugikan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

7. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Pengolahan dan analisis bahan hukum dalam penelitian ini Pengolahan dan analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilaksanakan dengan pendekatan yuridis normatif, difokuskan pada pengujian kritis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP. Tahap awal melibatkan inventarisasi dan identifikasi secara cermat terhadap norma-norma hukum yang dilanggar dan fakta-fakta yang diungkapkan dalam putusan, membandingkan antara kewajiban ideal PPAT (das sollen, terutama Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) dengan realisasi yang ditemukan (*das sein*, yakni adanya pembatalan akta). bahan primer, berupa putusan dan akta sengketa, diolah untuk mengisolasi secara jelas letak kelalaian prosedural PPAT, sekaligus memisahkan faktor kelalaian internal dari faktor eksternal berupa tindakan penipuan dan pemalsuan identitas oleh pihak yang menghadap.

Analisis utama ditujukan pada konstruksi tanggung jawab hukum PPAT, yang dipandang dari dua variabel berbeda. Pertama, tanggung jawab perdata dianalisis menggunakan kerangka Teori Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Pengujian ini krusial untuk menentukan apakah kelalaian profesional PPAT (misalnya,

kegagalan verifikasi yang memadai) memenuhi unsur kesalahan dan memiliki hubungan kausalitas langsung dengan kerugian yang timbul (pembatalan akta). Kedua, dianalisis pula aspek tanggung jawab administratif, untuk melihat sanksi jabatan yang relevan sesuai peraturan jabatan PPAT, melengkapi pemahaman mengenai konsekuensi hukum secara menyeluruh.

Selanjutnya, penelitian ini berfokus pada aspek perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan dalam pembatalan Akta Hibah yang dilakukan oleh PPAT secara melawan hukum. Dilakukan pengujian terhadap standar kehati-hatian yang seharusnya diterapkan PPAT dalam memverifikasi syarat subjektif Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya ketika dihadapkan pada indikasi itikad buruk (*mala fide*) dari para pihak. Analisis ini bertujuan menetapkan batas wajar kewajiban *due diligence* PPAT, membedakan antara risiko yang seharusnya dapat dideteksi oleh PPAT (kelalaian) dan risiko yang timbul akibat penipuan terorganisir yang berada di luar jangkauan pemeriksaan standar.

Melalui pendekatan kasus (*case approach*), pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan No. 172/2014 diinterpretasi secara mendalam. Interpretasi ini bertujuan untuk memahami bagaimana praktik peradilan menilai dan menyeimbangkan tuntutan tanggung jawab PPAT dengan faktor pemalsuan eksternal, sekaligus melihat sejauh mana putusan tersebut menciptakan atau memperkuat standar yurisprudensi mengenai batas tanggung jawab profesi.

Dalam penarikan kesimpulannya, yang mensintesiskan temuan analisis dari norma umum (teori pertanggungjawaban dan *due diligence*) dengan fakta kasus spesifik. Hasilnya akan digunakan untuk merumuskan model perlindungan hukum bagi ahli waris yang telah dirugikan haknya ketika dihadapkan pada akta hibah yang dilakukan secara melawan hukum, serta memberikan rekomendasi doktrinal dan praktis untuk memperjelas standar *due diligence* agar dapat meminimalisir risiko pembatalan akta akibat kelalaian internal maupun ancaman mala fide dari pihak yang menghadap.

H. Sistematika Penelitian

Guna memudahkan pembaca dalam memahami isi tesis ini, maka penulis menyusun urutan pembahasan bab demi bab sehingga membentuk suatu gambaran penulisan yang sistematis. Adapun urutan - urutan pembahasan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini membahas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta metode penelitian yang digunakan dalam mengkaji pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan dalam pembatalan Akta Hibah yang dilakukan oleh PPAT secara melawan hukum.

Bab II Tinjauan Umum

Bab ini menguraikan tinjauan umum yang berkaitan dengan Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas

Pembatalan Akta Hibah Oleh Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP.

Bab III Pembahasan

Bab ini menguraikan dan menganalisis mengenai Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP untuk mengkaji pertanggungjawaban hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembatalan Akta Hibah Oleh Pengadilan.

Bab IV Penutup

Bab ini berisi kesimpulan yang menjawab rumusan masalah serta saran yang ditujukan untuk meningkatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi PPAT.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP)

A. Kedudukan dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia merupakan mandat konstitusional yang dijabarkan melalui Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Untuk menjamin kepastian hukum dalam proses peralihan dan/atau pembebanan hak, negara memerlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pilar utama yang menjembatani kepentingan masyarakat dengan sistem pendaftaran tanah nasional.[34] Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mendefinisikan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu sejalan dengan yang dikemukan oleh A. P. Parlindungan tugas PPAT yaitu melaksanakan suatu perekaman atau mengkonstatir perbuatan hukum terkait pertanahan (*recording of deed conveyen).*[35]

[34] Natalia Solikin, "Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Lex Privatum* 6, no. 5 (2018): hlm. 82–88, https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21372.

[35] A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 1999). hlm. 83.

Irawan Soerodjo menyatakan bahwa jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu:

b. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti autentik.
c. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyen* sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka.
d. Mengesahkan suatu perbbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.[36]

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang dituntut professional dan kemandirian dalam melaksanakan tugas. Pada dasarnya tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan membantu mewujudkan tujuan pendaftaran tanah yaitu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam

[36] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arloka, 2003). hlm. 149-150.

mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah mempunyai hak berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Menurut Saut P. Panjaitan, yang dimaksud hak adalah peranan yang boleh tidak dilaksanakan (bersifat fakultatif).[37] Pengertian hak menurut J. B. Daliyo, adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum objektif kepada subjek hukum.[38] Yang dimaksud dengan hak dalam kaitannya dengan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sesuatu yang dapat atau tidak dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya.

Dasar hukum utama jabatan PPAT berakar pada Pasal 19 UUPA yang memerintahkan pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pemegang hak. Tanpa adanya pejabat yang berwenang membuat akta, proses peralihan dan/atau pembebanan hak tidak akan memiliki landasan legalitas yang sempurna untuk didaftarkan pada buku tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan akta PPAT sebagai dokumen wajib dalam setiap peristiwa hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak.[39]

---

[37] Saut P. Panjaitan, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian Dan Sistematika)* (Palembang: Penerbit Universitas Sriwijaya, 1998). hlm. 81.

[38] J. B. Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1994). hlm. 32.

[39] Ni Ny. Mariadi Ketut Suriawan, "Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Akta Hibah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)," *Kertha Widya Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2017): hlm. 52–62, https://ejournal.unipas.ac.id/index.php/KW/article/view/485/410.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT). Regulasi ini mencakup tata cara pengangkatan, pemberhentian, wilayah kerja, hingga kode etik yang harus dipatuhi. PJPPAT berfungsi sebagai pedoman agar setiap PPAT tidak melampaui kewenangannya dan tetap berada dalam koridor hukum yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.[40]

Dukungan regulasi juga diperkuat melalui Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN, seperti Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2006, yang memberikan petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan. Regulasi ini mengatur prosedur verifikasi identitas para pihak hingga tata cara penulisan akta yang seragam secara nasional. Keseragaman ini sangat penting guna menjaga integritas serta validitas data pendaftaran tanah di seluruh pelosok Indonesia.

Dalam menjalankan kedudukannya, PPAT memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan kapasitas serta itikad baik para pihak yang menghadap. PPAT diwajibkan berperan aktif melakukan verifikasi materiil dan formil terhadap identitas penghadap serta objek tanah yang diperjanjikan. Ketidaktelitian PPAT dalam proses ini dapat berakibat fatal, seperti degradasi status akta otentik menjadi akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum.[41]

---

[40] Andri Pranata, "Problematika Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 3, no. 2 (2021): 100–122, https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/otentik/index.

[41] Ana Silviana Berti Nova Khafifa Bazar, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Notarius* 14, no. 1 (2021): 29–38, https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/37599.

Kedudukan ini juga mencakup aspek perlindungan sekaligus tanggung jawab hukum yang seimbang bagi sang pejabat. Di satu sisi, PPAT dilindungi oleh undang-undang selama ia mematuhi seluruh prosedur jabatan yang telah ditetapkan. Namun di sisi lain, ia memikul beban tanggung jawab secara perdata, administratif, maupun pidana jika terbukti melakukan kelalaian atau kesengajaan yang merugikan para pihak.

2. Kewenangan dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam menjalankan tugas pokoknya, Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai ha katas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Di dalam kepustakaan ditemui istilah *power* atau *authority*. *Power* diterjemahkan sebagai kekuasaan, sedangan *authority* diterjemahkan sebagai wewenang. Keterkaitan tersebut adalah dalam kekuasaan terdapat wewenang, kekuasaan didasarkan pada aturan hukum, dan untuk melaksanakan kekuasaan dan wewenang diperlukan kekuatan fisik dari orang yang mempunyai kekuasaan dan wewenang. Wewenang dikemukakan oleh Andi Hamzah, yaitu serangkaian hak yang melekat pada jabatan atau seorang pejabat untuk mengambil tindakan yang diperlukan agar tugas pekerjaan dapat terlaksanakan dengan baik, hak dan kekuasaan, kompetensi, yurisdiksi, dan otoritas.[42]

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara secara khusus untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Kedudukan PPAT diatur berdasarkan

[42] Andi Hamzah, *Kamus Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986). hlm. 633.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diimplementasikan melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.[43] Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki fungsi vital dalam menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam lalu lintas keperdataan pertanahan.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah bersifat limitatif, yakni berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 hanya meliputi pembuatan akta yang menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, seperti akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian Hak Tanggungan, dan surat kuasa membebankan hak tanggungan. Kewenangan ini menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi menjembatani kepentingan hukum para pihak dengan menjamin kebenaran formal dan materiil dari perbuatan hukum pertanahan tersebut.

Dalam konteks pembuatan akta hibah, kewenangan PPAT mencakup fungsi verifikasi terhadap keabsahan pemberi hibah dan penerima hibah. PPAT berwenang untuk menolak pembuatan akta jika

[43] I Gusti Ayu Manik Silvia Dewi, "Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Otentik Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Hukum Positif Di Indonesia," *Aktual Justice* 10, no. 1 (2025): hlm. 30–40, https://www.ojs.unr.ac.id/index.php/aktualjustice/article/view/1519/1214.

objek tanah dalam sengketa atau jika para pihak tidak mampu membuktikan identitas dan haknya atas tanah tersebut. Kewenangan ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari akibat adanya cacat hukum pada saat peralihan dan/atau pembebanan hak dilakukan.

Kewenangan PPAT bersifat khusus dalam wilayah hukum pendaftaran tanah. Artinya, untuk perbuatan hukum peralihan dan/atau pembebanan hak, tidak ada pejabat lain selain PPAT (atau PPAT Sementara/Khusus) yang berwenang membuatnya secara otentik demi kepentingan pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan betapa krusialnya peran PPAT dalam menjamin validitas setiap transaksi pertanahan yang terjadi di masyarakat.

Penting untuk dicatat bahwa kewenangan PPAT juga mencakup kewajiban administratif, seperti membacakan akta di hadapan para pihak dan saksi-saksi sebelum ditandatangani. Tindakan pembacaan ini bukan sekadar formalitas, melainkan bentuk pelaksanaan kewenangan untuk memastikan bahwa isi akta benar-benar dipahami dan disetujui oleh para pihak tanpa ada paksaan atau kekeliruan (sesuai Pasal 1320 KUHPerdata).

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang independen dan tidak memihak menimbulkan implikasi bahwa akta yang dibuatnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh sebab itu, integritas, profesionalitas, serta penerapan prinsip kehati-hatian adalah dasar utama bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan kewenangan yang diamanatkan oleh peraturan pertanahan.

3. Prinsip Kehati-Hatian (*Duty of Care*)

Prinsip Kehati-Hatian (*Duty of Care*) sebagai kerangka analisis untuk menguji standar profesionalisme dan pertimbangan hukum dalam kasus kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah. Prinsip ini merujuk pada sikap penuh waspada, cermat, dan teliti (*prudence*) dalam bertindak guna memitigasi risiko hukum dan bahaya. Dalam terminologi hukum, prinsip ini adalah landasan bagi kewajiban kehati-hatian (*duty of care*) yang mewajibkan setiap pelaku hukum, khususnya pejabat publik, untuk bertindak tidak sembrono dan selalu mengutamakan kecermatan dalam setiap tindakan hukumnya.[44]

Bahwa prinsip ini adalah mekanisme untuk menjamin kepatuhan pada asas kepatutan (*reasonableness*) dan menjaga kepastian hukum (*legal certainty*). Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, kehati-hatian merupakan aturan dasar yang melekat pada jabatannya, yang bertujuan melindungi kepentingan masyarakat yang mempercayakan proses peralihan dan/atau pembebanan hak tanah kepadanya sesuai standar Hukum Pertanahan.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kehati-hatian menjadi parameter utama untuk menilai standar minimal dalam menjalankan tugasnya sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Pejabat publik harus bertanggung jawab atas kerugian

[44] Herman Adriansyah Brilian Pratama, Happy Warsito, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1 (2022): hlm. 24–33, https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1640.

yang timbul akibat penyalahgunaan wewenang atau kelalaian. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, prinsip ini terbagi menjadi dua aspek utama.

Kehati-hatian formil mencakup kesesuaian bentuk akta dengan ketentuan Peraturan Kepala BPN/ATR dan memastikan pelaksanaan tata cara yang akurat. Aspek ini bertujuan memastikan akta memenuhi semua persyaratan administratif dan prosedural pendaftaran tanah sehingga sah secara formal, termasuk penandatanganan dan pelaporan yang tepat waktu.[45]

Kehati-hatian materiil menuntut Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memastikan keabsahan substansi akta dan transaksi yang mendasarinya. Dalam kasus akta hibah, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menguji kebenaran dan keabsahan objek yang dihibahkan (status kepemilikan tanah) dan yang lebih krusial, memastikan kecakapan dan keabsahan subjek hukum (penghadap) sesuai Pasal 1320 KUHPerdata.

Kelalaian PPAT dalam melakukan verifikasi materiil, khususnya gagal memeriksa status kecakapan penghadap (misalnya karena pemalsuan identitas atau subjek sudah meninggal), merupakan akar masalah yang seringkali menyebabkan akta dinyatakan cacat hukum atau dapat dimohonkan pembatalan.[46] Risiko ketidakhati-hatian ini, yang melanggar

[45] Putra Hutomo Citra Febrianti, Ramlani Lina S, "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik Dan Yuridis Dalam Pembuatan Akta Jual Beli," *Cendekia : Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah* 1, no. 9 (2024): hlm. 650–671, https://manggalajournal.org/index.php/cendekia/article/view/424/554.

[46] Abdul Ukas Marzuki James Piere Ricard Yoseph, Endang Mustikowati, Ridwan Labatjo, Asis Harianto, "Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Yustisiabel* 8, no. 2 (2024): hlm. 253–267.

standar minimal profesionalisme, bisa bermuara pada pertanggungjawaban perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah atas perbuatan melawan hukum. Studi terhadap Putusan Pengadilan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP menjadi sangat relevan untuk mengkaji sejauh mana standar *due diligence* materiil ini diterapkan oleh praktik peradilan dalam menilai kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Prinsip Kepatutan

Prinsip kepatutan (*fairness/propriety*) dalam menjalankan jabatan publik merupakan fundamen etis dan yuridis yang wajib dipegang teguh oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kepatutan tidak hanya merujuk pada ketaatan terhadap aturan hukum tertulis, tetapi juga mencakup kesesuaian tindakan pejabat dengan nilai-nilai moral, kepantasan, dan norma yang hidup dalam masyarakat. Sebagai pejabat umum yang memegang kepercayaan publik (*public trust*), PPAT dituntut untuk bertindak dalam koridor yang wajar dan patut, sehingga akta yang dihasilkan tidak hanya sah secara formal, namun juga mencerminkan rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan.

Bagi PPAT prinsip ini termanifestasi dalam sikap ketidakberpihakan saat menghadapi para penghadap, yang menuntut integritas dalam setiap tindakan hukum. Kepatutan mengharuskan PPAT untuk memberikan posisi yang setara antara pemberi hibah dan penerima hibah, serta memastikan bahwa proses peralihan dan/atau pembebanan hak tersebut dilakukan tanpa

ada tekanan atau manipulasi yang melanggar kewajaran sosial.[47] Jika seorang PPAT mengabaikan tanda-tanda ketidakwajaran dalam suatu transaksi seperti pemberian hibah seluruh harta kepada pihak luar tanpa menyisakan untuk ahli waris maka tindakan tersebut dapat dinilai melanggar prinsip kepatutan dan asas kejujuran.

Prinsip kepatutan dalam pembuatan akta hibah berkaitan erat dengan penilaian terhadap itikad baik para pihak. PPAT memiliki kewajiban moral dan hukum untuk memberikan penyuluhan hukum yang memadai agar para penghadap memahami konsekuensi dari tindakan mereka, hal ini bersesuaian dengan semangat Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Kepatutan menuntut PPAT untuk tidak bersikap pasif, ia harus memastikan bahwa hibah tersebut dilakukan atas dasar kerelaan yang tulus dan tidak melanggar hak-hak mutlak (*legitieme portie*) ahli waris lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 913 KUHPerdata. Pelanggaran terhadap standar kepatuhan ini seringkali menjadi celah hukum yang menyebabkan akta tersebut digugat dan akhirnya dibatalkan oleh pengadilan.

Dalam konteks perlindungan hukum, prinsip kepatutan berfungsi sebagai perisai bagi PPAT. Sepanjang PPAT dapat membuktikan bahwa tindakannya dalam menerbitkan akta telah didasarkan pada standar

[47] Mohamad Fajri Mekka Putra Asyura Triana Arimurti, "Perspektif Terhadap Pembatalan Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Hibah Yang Tidak Diberikan Secara Cuma-Cuma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 31/Pdt.G/2020/Pn Kla)," *PALAR (Pakuan Law Review)* 08, no. 01 (2022): hlm. 401–417, https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/4999/2939.

kepatutan profesional yang berlaku, maka ia memiliki posisi tawar yang kuat dalam menghadapi tuntutan hukum. Pengadilan sering kali menggunakan standar "manusia yang patut" (*the reasonable person standard*) untuk menilai apakah tindakan seorang pejabat dapat dibenarkan atau tidak, yang dalam sistem hukum kita tercermin melalui Pasal 1365 KUHPerdata terkait parameter kesalahan.[48] Jika PPAT telah bertindak sesuai dengan kepantasan jabatan, maka segala itikad buruk atau pemalsuan yang dilakukan para pihak di luar jangkauan pengamatan yang patut tidak seharusnya dibebankan kepadanya.

Penerapan prinsip kepatutan juga sangat relevan dengan kode etik profesi yang ditetapkan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Kode etik tersebut menggarisbawahi bahwa martabat jabatan PPAT dijaga melalui perilaku yang patut, jujur, dan bertanggung jawab, sejalan dengan kewajiban sumpah jabatan dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam kasus pembatalan akta hibah karena adanya pemalsuan identitas, prinsip kepatutan diuji dari bagaimana PPAT menyikapi proses penghadapan tersebut. Apakah PPAT melakukan prosedur yang lazim dan patut dalam mengenali penghadapnya sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, ataukah terdapat unsur ketidakpedulian (*indifference*) yang melanggar standar kepantasan jabatan.

[48] Binar Tresna Drajat, "Status Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pencegahan Sengketa Tanah Di Indonesia," *Unes Journal of Swara Justisia* 9, no. 4 (2026): hlm. 611–622, https://www.swarajustisia.unespadang.ac.id/UJSJ/article/view/732/495.

Prinsip kepatutan menjadi jembatan antara kepastian hukum dan keadilan materiil. Dalam studi Putusan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP, kepatutan menjadi instrumen evaluasi bagi hakim untuk melihat apakah PPAT telah menjalankan fungsinya dengan benar atau justru terjebak dalam skenario itikad buruk para pihak. Dengan mengedepankan prinsip kepatutan, PPAT tidak hanya melindungi dirinya dari sanksi administratif dan perdata, tetapi juga turut serta menjaga kewibawaan akta otentik sebagai produk hukum yang harus dihormati dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPerdata.

5. Prinsip Ketelitian

Prinsip ketelitian (*due diligence*) merupakan kewajiban imperatif bagi PPAT dalam setiap tahap pembuatan akta, mulai dari tahap pra-pembuatan hingga pendaftaran peralihan dan/atau pembebanan hak. Ketelitian ini mencakup aspek formil dan materiil yang bertujuan untuk memastikan bahwa data yang dituangkan ke dalam akta adalah akurat dan valid, sesuai dengan mandat Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai gerbang utama dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, PPAT memikul beban tanggung jawab untuk menyaring setiap informasi yang masuk guna mencegah terjadinya cacat hukum. Tanpa ketelitian yang maksimal, akta yang

diterbitkan akan menjadi sangat rentan terhadap gugatan pembatalan, yang pada gilirannya dapat merusak kepastian hukum pertanahan.[49]

Dalam penerapan prinsip ketelitian mengharuskan PPAT untuk melakukan verifikasi mendalam terhadap objek tanah dan subjek hukum yang menghadap. Ketelitian terhadap objek mencakup kewajiban pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat guna memastikan status tanah bersih dari sengketa, sitaan, atau beban hak tanggungan sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Sementara itu, ketelitian terhadap subjek mewajibkan PPAT untuk memvalidasi identitas para pihak melalui dokumen resmi seperti KTP-el, Kartu Keluarga, serta dokumen pendukung lainnya. Dalam kasus yang melibatkan pemalsuan identitas, sejauh mana PPAT melakukan *cross-check* terhadap keaslian dokumen tersebut sesuai standar Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi parameter utama dalam menilai ada tidaknya kelalaian profesional.

Prinsip ketelitian juga bersinggungan dengan tanggung jawab perdata PPAT berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Kelalaian (*negligence*) dalam menerapkan standar ketelitian yang wajar dapat dikategorikan sebagai bentuk kesalahan

[49] Muhamad Jodi Setianto. Luh Putu Marchiella Andia Risty, Komang Febrinayanti Dantes, "Tinjauan Yuridis Terhadap Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Jurnal Komunitas Yustisia* 6, no. 1 (2023): hlm. 294–305, https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/60309.

yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.[50] Misalnya, jika PPAT memproses akta hibah tanpa menyadari bahwa pemberi hibah sebenarnya tidak cakap hukum atau menggunakan identitas palsu yang seharusnya dapat dideteksi melalui pengamatan yang teliti, maka PPAT tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban ganti rugi. Oleh karena itu, ketelitian bukan sekadar formalitas administratif, melainkan mekanisme perlindungan diri bagi PPAT dari jerat tanggung jawab perdata.

Namun, terdapat batasan penting dalam penerapan prinsip ketelitian ini, yaitu perbedaan antara kebenaran formil dan kebenaran materiil. PPAT pada dasarnya berkewajiban menjamin kebenaran formil, yakni bahwa apa yang tercantum dalam akta sesuai dengan apa yang disampaikan dan ditunjukkan oleh para pihak di hadapannya, merujuk pada syarat autentisitas akta dalam Pasal 1868 KUHPerdata. PPAT bukanlah lembaga penyidik yang memiliki kewenangan untuk melakukan audit forensik terhadap setiap dokumen.[51] Oleh karena itu, jika PPAT telah menjalankan prosedur verifikasi standar secara teliti sesuai peraturan perundang-undangan namun tetap tertipu oleh konspirasi pemalsuan yang sangat rapi, maka secara hukum PPAT tersebut dianggap telah memenuhi kewajiban ketelitiannya dan terlindungi secara hukum.

[50] Bing Waluyo, "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah* 24, no. 1 (2022): hlm. 14–22, https://jurnal.fhunwiku.ac.id/index.php/cakrawala/article/view/180.

[51] Iran Sahril. M. B. Saputra, Yurisa Martanti, "Pertanggung Jawaban PPAT Sehubungan Dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli," *Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan* 1, no. 11 (2022): hlm. 2431–2444, https://publish.ojs-indonesia.com/index.php/SIBATIK/article/view/368.

Dalam konteks pembatalan akta hibah oleh pengadilan, prinsip ketelitian sering kali menjadi fokus utama dalam amar putusan hakim. Hakim akan menelusuri apakah pembatalan tersebut disebabkan oleh kegagalan PPAT dalam menerapkan standar ketelitian, ataukah murni karena itikad buruk pihak ketiga yang berada di luar kontrol pejabat, dengan mempertimbangkan Pasal 1870 KUHPerdata mengenai daya bukti akta otentik. Perlindungan hukum bagi PPAT akan tegak apabila ia dapat membuktikan bahwa prosedur ketelitian telah dijalankan secara maksimal. Sebaliknya, jika ditemukan unsur kecerobohan, seperti mengabaikan ketidaksesuaian data dalam sertifikat dengan fisik tanah atau identitas penghadap, maka perlindungan hukum tersebut akan gugur.

Penerapan prinsip ketelitian di era digital saat ini menjadi semakin krusial dengan adanya integrasi data kependudukan dan pertanahan secara elektronik melalui Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik. PPAT dituntut untuk adaptif dalam menggunakan instrumen teknologi guna meningkatkan level ketelitian jabatannya. Sinergi antara ketelitian manual (konstatasi fisik para pihak) dan ketelitian sistemis (verifikasi database) merupakan strategi terbaik bagi PPAT untuk meminimalisir risiko pembatalan akta oleh pengadilan. Dengan demikian, prinsip ketelitian tidak hanya berfungsi sebagai dasar pertanggungjawaban, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum yang paling efektif bagi pejabat pembuat akta tanah.

B. Pengaturan Hukum Akta Hibah

1. Pengertian Hibah

Pengertian hibah dalam sistem hukum perdata Indonesia berakar pada ketentuan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut mendefinisikan hibah (*schenking*) sebagai suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.[52] Definisi ini menegaskan bahwa hibah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum pemindahan hak kepemilikan atas suatu objek dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya yang dilakukan secara sukarela dan tanpa adanya kontraprestasi atau imbalan materiil apa pun.

Karakteristik utama yang membedakan hibah dari jenis perjanjian kebendaan lainnya adalah sifatnya yang merupakan perjanjian sepihak dan bersifat cuma-cuma (*sensus strictu*). Konsekuensi hukum dari sifat sepihak ini berarti beban kewajiban yuridis hanya berada pada pihak pemberi hibah untuk menyerahkan objek hibah, sedangkan pihak penerima hibah tidak memikul kewajiban timbal balik selain menyatakan kehendak untuk menerima hibah tersebut sejalan dengan Pasal 1683 KUHPerdata. Hakikat ini memperlihatkan bahwa hibah didasarkan atas asas kepatutan dan moralitas keluhuran budi, di mana unsur kepatutan interpersonal menjadi landasan sosial dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut semasa para pihak masih hidup.

[52] Sunoto, "Hibah Dalam Hukum Positif," *Jurnal Cerdas Hukum* 3, no. 1 (2017): hlm. 93–99, https://ejournal.instituthidayatullahbatam.ac.id/index.php/jurnal-cerdas-hukum/article/view/333.

Keabsahan suatu hibah tidak hanya tunduk pada syarat sahnya perjanjian secara umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, melainkan juga terikat pada formalitas yang bersifat imperatif. Berdasarkan Pasal 1682 KUHPerdata, segala penghibahan benda tak bergerak atau hak-hak wajib dilakukan dengan suatu akta PPAT atau pejabat umum yang berwenang, yang aslinya disimpan oleh pejabat tersebut.[53] Ketentuan formalitas ini berstatus sebagai syarat *ad substantiam*, yang berarti ketiadaan akta otentik dalam perbuatan hibah atas tanah berimplikasi langsung pada status hukum hibah tersebut yang menjadi batal demi hukum (*null and void*) karena dinilai tidak pernah sah secara formal.

Meskipun Pasal 1666 KUHPerdata menyatakan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, hukum perdata memberikan pengecualian yang sangat ketat mengenai klausul pembatalan atau penarikan hibah. Pengecualian tersebut diatur dalam Pasal 1688 KUHPerdata, yang menetapkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau dihapuskan hanya karena tiga alasan, pertama, tidak dipenuhinya syarat-syarat penghibahan, kedua, penerima hibah bersalah melakukan atau membantu melakukan pembunuhan atau kejahatan lain terhadap penghibah, atau ketiga, penerima hibah menolak memberikan nafkah kepada penghibah yang jatuh miskin. Dasar hukum ini memperlihatkan bahwa hakikat hibah tetap

[53] Hazar Kusmayanti. Amanda Kamalia, Linda Rachmainy, "Problematika Pembatalan Hibah Dalam Legitimaris (Studi Putusan Nomor: 440/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst)," *Pagaruyungan Law Journal* 4, no. 1 (2020): hlm. 1–23, https://jurnal.umsb.ac.id/index.php/pagaruyuang/article/view/2086.

mengedepankan perlindungan moral bagi pemberi hibah terhadap potensi itikad buruk dari penerima hibah di kemudian hari.

Dari perspektif pembatasan objek dan perlindungan pihak ketiga, hibah juga terikat pada asas perlindungan hak mutlak ahli waris. Berdasarkan Pasal 1667 KUHPerdata, hibah hanya boleh mengenai benda-benda yang sudah ada pada saat hibah dilakukan, jika hibah mencakup benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka hibah tersebut batal sepanjang mengenai benda tersebut.[54] Selain itu, tindakan penghibahan tidak boleh melanggar porsi mutlak warisan (*legitieme portie*) milik ahli waris *ab-intestato* sebagaimana dilindungi oleh Pasal 913 KUHPerdata. Pelanggaran terhadap porsi mutlak ini memberikan hak bagi ahli waris yang dirugikan untuk menuntut pengurangan (*inkorting*) terhadap hibah tersebut melalui jalur peradilan guna memulihkan hak keperdataan mereka.[55]

Hakikat hibah adalah tindakan hukum peralihan hak yang bersifat final semasa hidup para pihak yang didasarkan pada kerelaan formal dan materiil. Pemahaman mendalam mengenai hakikat dan syarat substantif hibah ini sangat krusial dalam menganalisis sengketa pertanahan. Sering kali, pembatalan hibah oleh pengadilan dipicu oleh pengabaian terhadap rambu-rambu hukum dalam KUHPerdata tersebut, baik berupa adanya

[54] Siti Misnar Abdul Jalil, "Kedudukan Harta Bersama Yang Dihibahkan Ayah Kepada Anak The Position of the Joint Property That Passed from Father to Children," *Halu Oleo Law Review* 2, no. 2 (2018): hlm. 556–567.

[55] Alifiana Tanasya Widiyanti Yanuar Suryadini, "Akibat Hukum Hibah Wasiat Yang Melebihi Legitime Portie," *Media Iuris* 3, no. 2 (2020): hlm. 241–256, https://doi.org/10.20473/mi.v3i2.18774.

cacat kehendak akibat paksaan atau penipuan, maupun akibat pelanggaran hak mutlak waris yang mencederai prinsip keadilan bagi keluarga besar pemberi hibah.

2. Pengertian Akta Hibah

Peralihan hak melalui mekanisme hibah di Indonesia wajib tunduk pada rezim Hukum Agraria Nasional yang bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 19 UUPA, negara memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, yang pelaksanaannya diatur secara teknis melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kerangka regulasi pertanahan tersebut, Akta Hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditempatkan sebagai dokumen otentik yang wajib hukumnya dijadikan sebagai dasar operasional untuk mendaftarkan perubahan data yuridis pada buku tanah di Kantor Pertanahan setempat.

Peran penting PPAT dalam menerbitkan Akta Hibah secara limitatif diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT). PPAT bertindak sebagai pejabat umum yang diberikan delegasi kewenangan oleh negara untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pendaftaran tanah dengan cara membuat akta otentik. Status Akta Hibah PPAT sebagai akta otentik mengacu pada syarat-syarat formalitas yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Akta ini diposisikan sebagai instrumen hukum publik

dalam ranah keperdataan yang mencatat peristiwa hukum peralihan hak agar memiliki legalitas formal dan dapat diakui oleh pihak ketiga maupun otoritas administrasi negara.[56]

Sebagai akta otentik, Akta Hibah PPAT memiliki nilai pembuktian yang sangat kuat dan mengikat di hadapan hukum. Merujuk pada ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata, akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Daya bukti sempurna (*volledig bewijs*) ini mencakup aspek lahiriah, formal, dan materiil. Hal ini mengandung arti hukum bahwa hakim, masyarakat, maupun instansi pemerintah harus menganggap isi yang tercantum dalam Akta Hibah PPAT tersebut sebagai suatu kebenaran yang sah secara hukum, sepanjang tidak ada pihak lain yang mampu menyajikan bukti lawan (tegenbewijs) yang dapat meruntuhkan otentisitas akta tersebut.

Secara prosedural teknis, pembuatan Akta Hibah PPAT harus mematuhi petunjuk pelaksanaan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Regulasi ini mewajibkan PPAT untuk melaksanakan serangkaian pemeriksaan menyeluruh sebelum mengesahkan akta, termasuk memverifikasi keaslian sertifikat tanah, memastikan pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

[56] Sulthon Akim, "Kajian Yuridis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Akta Autentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Juridical Study Official Makers As Autentic Acts In The Transition Of Land Rights," *Jurnal Penelitian Ipteks* 3, no. 1 (2018): hlm. 22–43, https://jurnal.unmuhjember.ac.id/index.php/PENELITIAN_IPTEKS/article/view/1876/1540.

(BPHTB), serta memastikan kehadiran fisik para pihak. Ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga mewajibkan akta tersebut dibacakan di hadapan para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat hukum guna menjamin aspek transparansi dan kepatutan formal dalam proses penandatanganan.

Dalam kaitannya dengan fokus penelitian tesis ini, khususnya Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP, kedudukan Akta Hibah PPAT diuji secara mendalam ketika terjadi benturan antara kebenaran formal pejabat dan kebenaran materiil akibat pemalsuan subjek hukum. Ketika pengadilan membatalkan suatu Akta Hibah PPAT karena terbukti adanya itikad buruk penipuan identitas oleh penghadap, pembatalan tersebut merusak seluruh jalinan kepastian hukum yang melekat pada Pasal 1870 KUHPerdata. Kondisi dilematis inilah yang membuka ruang perdebatan mengenai sejauh mana batas tanggung jawab jabatan PPAT dan bagaimana bentuk perlindungan hukum ahli waris yang seharusnya diterima.

3. Syarat Sahnya Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Syarat sah hibah dalam KUH Perdata dapat diklasifikasikan ke dalam syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif meliputi kecakapan hukum pihak penghibah dan penerima hibah. Pihak yang memberikan hibah harus sudah dewasa, berakal sehat, dan tidak berada dalam keadaan terpaksa. Sementara itu, penerima hibah juga harus cakap menerima hak.

Syarat objektif hibah meliputi kejelasan objek hibah yang dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, serta adanya kesepakatan penerima hibah.[57]

Dalam hukum Islam, syarat sah hibah mencakup adanya ijab kabul yang jelas antara pemberi dan penerima hibah, objek hibah harus merupakan harta yang halal dan dapat dimiliki, serta adanya serah terima (qabdh) yang nyata.[58] Dengan demikian, baik dalam sistem hukum perdata maupun hukum Islam, aspek kejelasan objek, kecakapan para pihak, dan adanya kesepakatan menjadi elemen penting bagi sahnya hibah.

Seiring perkembangan praktik hukum, hibah yang melibatkan benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan harus dibuat dengan akta otentik di hadapan PPAT, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1682 KUH Perdata.[59] Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Akta hibah yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti otentik yang tidak hanya melindungi para pihak, tetapi juga memberikan legitimasi hukum dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

4. Mekanisme Pembatalan Akta Hibah Oleh Pengadilan

[57] T. Keizerina Devi Azwar Siti Rohana Hasibuan, Hasim Purba, Suprayitno, "Upaya Hukum Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Hibah Yang Melanggar Legitime Portie (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2892 K/Pdt/2021)," *Jurnal Media Akademik* 2, no. 1 (2024): hlm. 1413–1446.

[58] Nur Rofiq Hafshah Gya Savarani, Azizah Larasati, Nabila Shifa Adiba, Hasna Faizah, Dian Aprilia Santi, Khairina Nur Rahmawati, Raihan Nur Hidayat, "Analisis Hukum Terhadap Penarikan Kembali Hibah Orang Tua Kepada Anak Angkat Dalam Perspektif Islam," *Perspektif Agama Dan Identitas* 9, no. 5, (2024). hlm. 186-196.

[59] KUH Perdata, Pasal 1682.

Pembatalan akta merupakan suatu tindakan hukum yang menyatakan bahwa suatu akta tidak lagi memiliki kekuatan mengikat atau dianggap tidak pernah ada sejak awal. Dalam literatur hukum perdata, istilah pembatalan sering kali dipadankan dengan dua konsep utama, yaitu "batal demi hukum" (*nietig*) dan "dapat dibatalkan" (*vernietigbaar*). Perbedaan kedua konsep ini terletak pada syarat mana yang dilanggar dalam suatu perikatan atau perbuatan hukum yang tertuang dalam akta tersebut.

Suatu akta dikatakan batal demi hukum apabila perbuatan hukum di dalamnya melanggar syarat objektif, yaitu objek yang tidak tertentu atau sebab yang tidak halal. Dalam kondisi ini, akta tersebut dianggap tidak pernah lahir dan tidak memiliki kekuatan hukum sejak awal tanpa perlu adanya putusan pengadilan yang membatalkannya. Namun, dalam praktik pertanahan, pernyataan batal demi hukum ini biasanya tetap memerlukan ketetapan otoritas atau putusan pengadilan untuk keperluan administrasi pendaftaran tanah.

Sementara itu, konsep "dapat dibatalkan" merujuk pada pelanggaran syarat subjektif, yaitu terkait dengan kesepakatan para pihak atau kecakapan bertindak. Akta yang dapat dibatalkan tetap dianggap sah dan mengikat selama belum ada pihak yang berkepentingan memohonkan pembatalannya ke muka pengadilan. Jika hakim mengabulkan permohonan tersebut, maka kekuatan hukum akta tersebut hapus terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki aspek yang lebih kompleks karena melibatkan pejabat umum. Akta PPAT sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Oleh karena itu, pembatalannya tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh para pihak, melainkan harus melalui mekanisme gugatan di pengadilan atau dalam kondisi tertentu melalui keputusan administratif jika ditemukan kesalahan prosedur yang nyata. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan oleh terbitnya akta yang cacat tersebut.

Alasan pembatalan akta hibah secara umum dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori besar, yaitu cacat formil dan cacat materiil. Kedua jenis cacat ini memiliki dasar hukum yang berbeda namun sama-sama dapat meruntuhkan kekuatan pembuktian akta otentik yang melekat pada akta hibah PPAT.

- **Cacat formil**

Cacat formal pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah terjadi apabila akta tidak memenuhi syarat formil dan prosedural yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Rujukan utama cacat formil ini meliputi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lain dari Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ATR. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti otentik memiliki bentuk dan tata cara tertentu yang wajib ditaati oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Beberapa contoh cacat formal Pejabat Pembuat Akta Tanah meliputi tidak dicantumkannya secara lengkap dan benar identitas para pihak, tidak adanya tanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pihak yang menghadap, atau pelanggaran prosedur pendaftaran akta yang ditentukan oleh BPN. Ketidaklengkapan unsur-unsur ini membuat akta cacat formal. Konsekuensi hukum dari cacat formal adalah degradasi akta menjadi akta di bawah tangan, yang berarti akta tersebut kehilangan sifat otentiknya. Cacat formal tidak serta-merta membuat akta batal demi hukum, tetapi secara signifikan menurunkan derajat kekuatan pembuktiannya. Cacat formal erat kaitannya dengan kelalaian atau ketidakcermatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan kewajiban administratif dan proseduralnya.

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai dalam memeriksa keabsahan identitas para pihak sehingga terjadi kesalahan penulisan nama atau NIK, akta secara formil tidak memenuhi syarat otentik. Cacat formal ini tidak serta-merta membuat akta batal demi hukum, tetapi menurunkan derajat kekuatan pembuktiannya. Cacat formal erat kaitannya dengan kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan kewajiban administratifnya.

Cacat formal pada akta PPAT erat kaitannya dengan kelalaian atau ketidakcermatan PPAT dalam menjalankan kewajiban administratifnya. Hal ini menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam menjalankan

profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah agar akta yang dibuat benar-benar memenuhi syarat otentik secara formil.

- **Cacat materiil**

Berbeda dengan cacat formal, cacat material pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah menyangkut substansi atau isi perjanjian yang dituangkan dalam akta. Cacat material terjadi apabila isi akta bertentangan dengan hukum, dibuat tanpa memenuhi syarat sah perjanjian, atau terdapat unsur penyalahgunaan hukum, penipuan, maupun paksaan.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sah perjanjian mencakup kesepakatan para pihak, kecakapan hukum para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dituangkan dalam akta menjadi cacat. Jika yang tidak terpenuhi adalah syarat subjektif (kesepakatan atau kecakapan), maka akta dapat dibatalkan. Namun, apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif (objek tertentu dan sebab yang halal), maka akta batal demi hukum.

Cacat material sering kali berkaitan dengan adanya keterangan palsu yang disampaikan para pihak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Situasi ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai pejabat formal yang hanya mencatatkan pernyataan para pihak, sehingga tidak berkewajiban menilai substansi pernyataan.[60] Akan tetapi, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai melakukan verifikasi, misalnya tidak memeriksa keaslian

[60] Dhody A.R Widjajaatmadja Lysanza Salawati, Abdul Manan, "Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta," *Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I* 9, no. 3 (2022): hlm. 683–704, https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i3.25884.

sertifikat tanah yang menjadi objek hibah, maka tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat ikut terlibat.

Konsekuensi hukum dari cacat material lebih serius dibandingkan cacat formal. Akta yang cacat material dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Batal demi hukum berarti akta dianggap tidak pernah ada sejak awal, sementara dapat dibatalkan berarti akta tetap sah hingga ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Tetapi, cacat material tidak hanya menurunkan kekuatan pembuktian, tetapi juga menghilangkan akibat hukum dari akta itu sendiri.[61]

Cacat material pada akta hibah kerap muncul ketika hibah melanggar hak mutlak ahli waris (*legitime portie*) atau dilakukan oleh pihak yang tidak cakap hukum. Kasus semacam ini dapat berujung pada pembatalan akta hibah melalui putusan pengadilan. Dengan demikian, cacat material tidak hanya merugikan para pihak, tetapi juga berimplikasi pada pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dianggap lalai dalam menjalankan kewenangannya.

Kewenangan untuk membatalkan suatu akta hibah yang merupakan produk pejabat umum berada pada ranah Peradilan Umum (Pengadilan Negeri). Hal ini dikarenakan perselisihan mengenai keabsahan akta hibah adalah sengketa mengenai hak kepemilikan dan perbuatan hukum perdata. Pengadilan Negeri memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa,

[61] Karuniawan Nurahmansyah, "Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum* 1, no. 2 (2021): hlm. 183–200, https://journal.ibrahimy.ac.id/index.php/hukmy/article/view/1516/1081.

mengadili, dan memutus apakah suatu akta mengandung cacat hukum yang cukup untuk dibatalkan.

Hakim pengadilan memiliki peran "penilai" terhadap otentisitas akta. Meskipun akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna, kekuatan tersebut tidaklah bersifat mutlak. Hakim dapat menyimpangi apa yang tertulis dalam akta jika terdapat bukti lawan yang kuat dan meyakinkan.[62] Dalam proses persidangan, hakim akan menguji apakah prosedur formil telah diikuti dan apakah substansi materiilnya mencerminkan kebenaran.

Putusan pengadilan yang membatalkan akta hibah dapat bersifat *declaratoir* (menyatakan status hukum) atau *constitutif* (menciptakan atau menghapuskan status hukum). Pengadilan dapat menyatakan akta tersebut batal demi hukum sejak semula atau menyatakan akta tersebut dibatalkan dengan segala akibat hukumnya. Putusan inilah yang kemudian menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data pada sertifikat tanah.

Akibat hukum yang paling utama dari pembatalan akta hibah adalah kembalinya status hukum objek tanah ke keadaan semula sebelum perbuatan hibah dilakukan (*restitutio in integrum*). Hal ini berarti kepemilikan tanah secara yuridis kembali kepada pemberi hibah atau ahli warisnya. Seluruh hak yang melekat pada penerima hibah berdasarkan akta

[62] Sudiman Sihotang Andien Hasea Sihotang, Jacobus Jopie Gilalo, "Kedudukan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Menggunakan Identitas Palsu," *Karimah Tauhid* 3, no. 10 (2024): hlm. 11657–11665, https://ojs.unida.info/index.php/karimahtauhid/article/view/15650/5973.

yang telah dibatalkan tersebut dianggap gugur dan tidak lagi memiliki landasan hukum.[63]

Bagi Kantor Pertanahan, putusan pembatalan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*) menjadi dasar untuk melakukan pencoretan pada buku tanah dan sertifikat. Pendaftaran peralihan hak yang sebelumnya dilakukan berdasarkan akta hibah tersebut akan dibatalkan, dan data kepemilikan akan dikembalikan kepada pemegang hak sebelumnya. Hal ini merupakan bagian dari fungsi pendaftaran tanah untuk menjaga kemurnian data yuridis.

Secara perdata, pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta hibah (terutama jika ada itikad buruk) dapat menuntut ganti rugi. Jika pembatalan terjadi karena kesalahan atau kelalaian PPAT, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berupa penggantian biaya, bunga, dan kerugian yang timbul bagi para pihak. Hal ini sejalan dengan prinsip tanggung jawab jabatan yang melekat pada profesi PPAT.

Rangkaian analisis di atas menunjukkan bahwa akta hibah PPAT, meskipun merupakan akta otentik yang kuat, tetap tunduk pada prinsip-prinsip keabsahan hukum perdata. Keseimbangan antara formalitas yang dijalankan oleh PPAT dan kebenaran materiil yang diberikan oleh para pihak menjadi kunci utama bagi ketahanan akta hibah dari ancaman pembatalan di masa depan. Kegagalan dalam menjaga salah satu aspek

[63] Kirana Indra Sari, "Pembatalan Akta Hibah PPAT Kepada Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan MA No . 1818K / Pdt / 2008)," *Jurnal Akta Notaris* 3, no. 1 (2024): 16–30, https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v3i1.1680.

tersebut akan membawa konsekuensi hukum yang luas bagi para pihak maupun pejabat yang membuatnya.

C. Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Bentuk Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan dan/atau pembebanan hak. Sebagai pejabat umum, setiap akta yang dihasilkan oleh PPAT memiliki kedudukan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum.

Tanggung jawab profesi PPAT secara garis besar dapat dikategorikan menjadi dua hal utama, yaitu tanggung jawab etik yang diatur dalam kode etik profesi dan tanggung jawab hukum yang berkaitan dengan produk hukum yang dihasilkan. Tanggung jawab hukum ini muncul sebagai konsekuensi logis dari kewenangan PPAT dalam menciptakan alat bukti yang mampu mengakibatkan terjadinya peralihan dan/atau pembebanan hak secara sah.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian untuk memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta telah sesuai dengan aturan hukum positif. Kegagalan dalam menerapkan prinsip ini dapat menyeret PPAT ke dalam

berbagai sengketa hukum, baik yang bersifat administratif, perdata, maupun pidana serta kode etik.

Tanggung jawab administratif PPAT berkaitan erat dengan kepatuhan terhadap prosedur formal dalam pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan peraturan pelaksananya. Sanksi administratif muncul apabila PPAT terbukti melanggar kewajiban-kewajiban jabatan atau melakukan larangan yang telah ditetapkan oleh instansi pembina, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Bentuk pelanggaran administratif yang sering terjadi meliputi ketidakhadiran saksi dalam penandatanganan akta, tidak membacakan isi akta kepada para pihak, atau pembuatan akta di luar wilayah kerja PPAT. Prosedur pembacaan akta sangat krusial karena bertujuan memastikan para penghadap memahami sepenuhnya peristiwa hukum yang mereka sepakati sebelum menandatanganinya.[64]

PPAT juga bertanggung jawab secara administratif dalam hal pelaporan berkala mengenai akta-akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan setempat. Keterlambatan atau kelalaian dalam menyampaikan laporan bulanan dapat menjadi objek pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berwenang menjatuhkan sanksi administratif.

[64] Firman Floranta Adonara Yulia Syanu Citra Pertiwi, Fendi Setyawan, "Autentikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Mimbar Yustitia* 5, no. 2 (2021): 146–56, https://e-jurnal.unisda.ac.id/index.php/mimbar/article/view/3066/1983.

Sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada PPAT bervariasi tergantung pada tingkat keparahan pelanggarannya, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian sementara dari jabatan. Dalam kasus yang lebih berat, PPAT bahkan dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat atau tidak dengan hormat jika terbukti melakukan pelanggaran berat terhadap peraturan jabatan.[65]

Penerapan sanksi administratif bertujuan untuk menjaga integritas PPAT sebagai pejabat publik dan memastikan tertib administrasi pertanahan di Indonesia. Hal ini penting karena akta PPAT merupakan instrumen utama yang digunakan sebagai dasar perubahan data pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan.

Tanggung jawab perdata PPAT muncul apabila akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang mengakibatkan kerugian materiil bagi para pihak atau pihak ketiga. Landasan utama tanggung jawab perdata ini adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Suatu perbuatan PPAT dikategorikan sebagai PMH jika memenuhi empat unsur utama: adanya perbuatan yang melawan hukum, adanya unsur kesalahan (baik kesengajaan maupun kelalaian), adanya kerugian yang diderita pihak lain, serta adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan

[65] Khoirul Anwar. Alfina Damayanti, Wira Franciska, "Kepastian Hukum Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan," *J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, no. 3 (2026): 2014–25, https://al-haramjournal.id/index.php/J-CEKI/article/view/16018/10955.

kerugian tersebut. PPAT dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi jika terbukti tidak hati-hati dalam memproses akta.[66]

Dalam konteks tanggung jawab perdata, terdapat klasifikasi antara tanggung jawab atas kesengajaan dan tanggung jawab atas kelalaian. PPAT yang secara sengaja membantu pemalsuan data identitas penghadap dapat dijatuhi hukuman ganti rugi penuh bersama-sama dengan pihak yang beritikad buruk tersebut.

Sementara itu, kelalaian terjadi jika PPAT kurang teliti dalam memverifikasi dokumen pendukung atau tidak menjalankan standar operasional prosedur yang berlaku. Contoh kelalaian profesional ini adalah memproses akta hibah tanpa persetujuan ahli waris yang sah atau tidak memeriksa status blokir pada sertifikat tanah sebelum transaksi dilakukan.[67]

Akibat hukum dari adanya cacat yuridis dalam akta PPAT secara perdata adalah degradasi kekuatan pembuktian akta tersebut. Akta yang semula bersifat otentik dapat turun statusnya menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan jika terbukti melanggar syarat subjektif maupun objektif perjanjian.

Gugatan perdata terhadap PPAT seringkali menempatkan PPAT sebagai Turut Tergugat atau Tergugat, tergantung pada sejauh mana peran

[66] Deny Haspada, "Tuntutan Hukum Secara Perdata Berupa Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum," *Cessie : Jurnal Ilmiah Hukum* 4, no. 1 (2025): 97–105, https://jurnal.arkainstitute.co.id/index.php/cessie/article/view/1493/1329.

[67] Elizabeth Anjani Putri Hariyanto, "Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 6, no. 9 (2021): 4422–35, https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/4090/2420.

dan kesalahan PPAT dalam sengketa tersebut. Tanggung jawab perdata ini bersifat personal dan melekat pada diri PPAT, meskipun ia sudah tidak lagi menjabat atau telah berpindah wilayah kerja.

Berbeda dengan ranah keperdataan yang menitikberatkan pada pemulihan hak dan ganti rugi materiil (*restitutio in integrum*), pertanggungjawaban pidana berfokus pada penghukuman terhadap pelaku (*punishment*) demi menjaga ketertiban umum dan menegakkan keadilan retributif. Bagi seorang PPAT yang mengemban jabatan sebagai pejabat umum, risiko penjeratan pidana merupakan bayang-bayang riil yang dapat meruntuhkan tidak sekadar status kepegawaian jabatannya, melainkan juga kemerdekaan fisiknya sebagai individu.

Penentuan pertanggungjawaban pidana terhadap pejabat umum yang membuat akta otentik bertumpu pada dua asas hukum pidana universal yang saling mengunci, yaitu asas *Nullum Delictum Nulla Poena Sine Praevia Lege Poenali* (asas legalitas) dan asas *Animo Actus Non Facit Reum Nisi Mens Sit Rea* (tiada pidana tanpa kesalahan). Asas pertama mensyaratkan bahwa tindakan PPAT hanya dapat dipidana jika telah diatur secara eksplisit dalam undang-undang pidana positif sebelum perbuatan tersebut dilakukan. Sementara asas kedua, yakni adanya perbuatan yang melawan hukum secara objektif (*actus reus*) dan adanya keadaan batin yang tercela atau niat jahat dari pelaku secara subjektif (*mens rea*). Dalam konteks pelaksanaan jabatan PPAT, kesulitan terbesar yang sering kali menimbulkan friksi hukum di lapangan adalah pemisahan yang kabur antara

kesalahan profesional (*professional misconduct*) yang bersifat administratif-perdata dengan perbuatan pidana murni (*criminal act*).

Apabila ditarik ke dalam skenario pembuatan akta yang di kemudian hari dibatalkan karena pemalsuan atau penyelundupan keterangan, tindak pidana yang paling sering dikaitkan dengan PPAT adalah delik pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) lama, atau padanannya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP Nasional. Secara khusus, Pasal 266 KUHP yang mengatur tentang perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik menjadi pasal bayang-bayang yang paling rentan menjerat PPAT. Tinjauan kritis terhadap pasal ini menunjukkan bahwa esensi dari delik tersebut adalah delik kesengajaan (*dolus*). Unsur "menyuruh memasukkan" menuntut adanya pembuktian batiniah bahwa pelaku mengetahui dengan pasti bahwa keterangan yang disampaikan adalah tidak benar, dan secara sadar menghendaki agar keterangan palsu tersebut dituangkan ke dalam akta otentik dengan maksud untuk menyesatkan pihak lain.

BAB III

PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBATALAN AKTA HIBAH OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN BPP)

A. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun diatur secara komprehensif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang salah satu bentuknya adalah hibah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c peraturan tersebut. Fungsi konstitutif akta PPAT ini menempatkan PPAT bukan sekadar sebagai pencatat administratif, melainkan sebagai pejabat yang aktivitas hukumnya menimbulkan akibat hukum keperdataan yang mengikat para pihak, sehingga standar kecermatan dan kehati-hatian yang dituntut kepadanya bersifat tinggi.

Putusan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN.Bpp merupakan perkara perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang diajukan oleh ahli waris almarhum H. Makka

terhadap penetapan eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan I atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 1021/Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kota Balikpapan, seluas 105 M². Fakta hukum yang telah dibuktikan dan tidak dibantah oleh para pihak dalam persidangan menunjukkan rangkaian peristiwa sebagai berikut. Pertama, H. Makka meninggal dunia pada tanggal 30 Mei 2003, sebagaimana dibuktikan dengan bukti P-2 berupa surat kematian dan bukti P-3 berupa Kutipan Akta Kematian, yang diperkuat oleh keterangan empat orang saksi di bawah sumpah. Kedua, Akta Hibah Nomor 34/2003 yang menjadi objek pokok sengketa diterbitkan oleh Terlawan V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan tanggal 17 Juni 2003, yaitu delapan belas hari setelah H. Makka wafat.

Ketiga, dalil bantahan Terlawan V sendiri dalam jawabannya mengungkapkan kronologi pembuatan akta yang menjadi titik krusial dalam perkara ini. Terlawan V menerangkan bahwa pada awal bulan Mei 2003, H. Makka bersama istrinya datang bersama-sama dengan Terlawan II menghadap Terlawan V dengan maksud memberikan hibah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1021 kepada Terlawan II. Pada pertemuan tersebut, proses pembuatan akta tidak dapat diselesaikan karena Terlawan II belum menyelesaikan biaya administrasi yang merupakan syarat penerbitan akta, mengingat Terlawan V wajib menyetorkan biaya tersebut ke Kas Negara terlebih dahulu sebelum akta dapat diproses. Terlawan II kemudian membawa pulang H. Makka karena sedang sakit, dengan menyatakan kepada Terlawan V akan kembali untuk menyelesaikan biaya administrasi dimaksud.

Keempat, pada tanggal 17 Juni 2003, Terlawan II datang sendiri menghadap Terlawan V untuk membayar biaya administrasi dan meminta agar Akta Hibah tetap dibuat, tanpa menjelaskan kepada Terlawan V bahwa H. Makka, selaku pemberi hibah dan orang tua Terlawan II, telah meninggal dunia pada tanggal 30 Mei 2003. Terlawan V, atas dasar keterangan sepihak tersebut dan tanpa melakukan verifikasi lebih lanjut mengenai keberadaan dan kondisi hukum pemberi hibah, menerbitkan Akta Hibah Nomor 34/2003 tertanggal 17 Juni 2003, seolah-olah akta tersebut dibuat berdasarkan kehendak dan kehadiran hukum yang sah dari H. Makka pada tanggal penerbitannya.

Berdasarkan Pasal 1682 juncto Pasal 1683 KUHPerdata, mengenai syarat sah hibah tersebut pada hakikatnya merupakan *lex specialis* dari syarat umum sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, mengingat hibah dikonstruksikan oleh Pasal 1666 KUHPerdata sebagai suatu persetujuan, sehingga tunduk pula pada syarat subjektif dan objektif sahnya perjanjian pada umumnya, yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Kematian H. Makka delapan belas hari sebelum akta hibah diformalkan mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat subjektif pertama dari Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan yang sah antara para pihak, oleh karena subjek hukum yang seharusnya menyatakan kehendaknya sebagai penghibah telah kehilangan status kecakapan bertindak dalam hukum akibat kematian, sehingga secara yuridis tidak mungkin lahir kesepakatan yang sah pada tanggal 17 Juni 2003. Dengan demikian, cacatnya Akta Hibah Nomor 34/2003 bukan semata-mata disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat khusus Pasal 1683 KUHPerdata, melainkan juga oleh tidak

terpenuhinya syarat subjektif umum sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang berakibat pada batal demi hukum (*nietig*) sejak semula, yang seluruhnya turut dinyatakan batal demi hukum.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur secara tegas bahwa PPAT hanya boleh membuat akta apabila para pihak yang bersangkutan atau kuasanya hadir di hadapan PPAT dan memenuhi syarat sebagai subjek hak yang bersangkutan. Ketentuan ini mengandung norma yang melahirkan dua kewajiban sekaligus bagi PPAT, yaitu kewajiban formil untuk memastikan kehadiran fisik para pihak pada saat akta dibuat dan ditandatangani, serta kewajiban materiil terbatas untuk memastikan bahwa subjek yang hadir memiliki kecakapan dan kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud. Apabila ketentuan Pasal 22 tersebut dibaca secara sistematis dengan Pasal 1320, Pasal 1682 dan Pasal 1683 KUHPerdata, maka menjadi jelas bahwa syarat kehadiran penghibah bukan sekadar syarat administratif belaka, melainkan syarat esensial bagi keabsahan perbuatan hukum hibah itu sendiri, karena penghibahan baru mengikat sejak diterima secara tegas oleh penerima hibah dari penghibah yang pada saat itu masih hidup.

Fakta bahwa Terlawan V menerbitkan Akta Hibah Nomor 34/2003 pada tanggal 17 Juni 2003 padahal H. Makka selaku penghibah telah meninggal dunia pada tanggal 30 Mei 2003 menunjukkan adanya penyimpangan yang nyata dari prosedur baku sebagaimana diamanatkan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998. Terdapat dua kemungkinan konstruksi peristiwa yang secara logika hukum dapat dijelaskan, pertama, PPAT membuatkan akta hanya berdasarkan pertemuan awal

pada bulan Mei 2003 tanpa melakukan verifikasi ulang terhadap keberadaan dan kehadiran fisik penghibah pada saat akta secara formal diterbitkan dan ditandatangani pada tanggal 17 Juni 2003, kedua, PPAT mendasarkan penerbitan akta semata-mata pada keterangan sepihak dari Terlawan II selaku calon penerima hibah tanpa melakukan konfirmasi independen terhadap eksistensi dan kondisi penghibah. Kedua konstruksi tersebut, baik secara sendiri-sendiri maupun kumulatif, menegaskan adanya kelalaian prosedural PPAT dalam memenuhi kewajiban jabatannya untuk mengkonstatir secara langsung keberadaan, identitas, dan kecakapan hukum para pihak pada saat pembuatan akta, sebagaimana lazim disebut sebagai asas audi et altera partem in personam yang mengharuskan pejabat pembuat akta memastikan secara langsung keberadaan subjek hukum yang tercantum dalam akta.

Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi salah satu rujukan pelaksanaan tugas PPAT, mensyaratkan bahwa PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila salah satu pihak yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian atau tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Dalam ketentuan ini dapat ditafsirkan mencakup pula keadaan di mana subjek hukum yang bersangkutan telah kehilangan status kecakapan hukumnya karena kematian, sehingga PPAT semestinya menolak pembuatan akta apabila terdapat keraguan atau ketidakjelasan mengenai keberadaan dan status hukum penghadap. Ketiadaan langkah konfirmasi ini pada gilirannya menjadi dasar argumentasi bahwa Terlawan

V telah menyimpangi standar kehati-hatian minimal yang dituntut oleh peraturan jabatannya sendiri.

Untuk menilai apakah tindakan Terlawan V selaku PPAT dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, perlu dilakukan pengujian sistematis terhadap empat unsur yang menjadi syarat mutlak lahirnya tanggung gugat perdata, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Keempat unsur tersebut harussecara bersamaan, sehingga tidak terpenuhinya salah satu unsur mengakibatkan tidak tepenuhinya dasar pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.

Unsur pertama yaitu perbuatan melawan hukum tidak lagi ditafsirkan secara sempit sebagai pelanggaran terhadap undang-undang tertulis semata, melainkan diperluas mencakup pula perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya diindahkan dalam pergaulan hukum masyarakat, serta perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain. Diterapkan dalam konteks perkara, tindakan Terlawan V menerbitkan Akta Hibah Nomor 34/2003 tanpa memastikan kehadiran dan keberadaan penghibah pada saat penandatanganan akta merupakan pelanggaran terhadap kewajiban jabatan yang secara eksplisit diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997, sekaligus merupakan pelanggaran terhadap asas kecermatan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari standar profesi PPAT. Dengan demikian, unsur pertama ini secara yuridis terpenuhi, karena perbuatan

Terlawan V telah nyata-nyata bertentangan dengan kewajiban hukum yang melekat pada jabatannya.

Tindakan PPAT membuat Akta Hibah Nomor 34/2003 tanpa melakukan verifikasi terhadap keberadaan dan kondisi hukum pemberi hibah, padahal PPAT telah mengetahui bahwa pemberi hibah dalam kondisi sakit pada pertemuan sebelumnya, memenuhi kategori perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku sekaligus bertentangan dengan prinsip kepatutan dan kehati-hatian dalam menjalankan jabatan. Kewajiban hukum PPAT diatur tegas dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan PPAT menolak pembuatan akta apabila salah satu pihak yang berhak atau kuasanya yang sah tidak hadir di hadapannya, dan mewajibkan PPAT memastikan kebenaran identitas serta kewenangan bertindak para pihak yang menghadap. Pembuatan akta tanpa verifikasi ulang terhadap perubahan keadaan yang sangat mungkin terjadi dalam rentang waktu lebih dari empat puluh hari, terlebih dengan pengetahuan awal bahwa pemberi hibah sedang sakit, merupakan pengingkaran terhadap kewajiban hukum jabatan tersebut. Perbuatan ini sekaligus melanggar hak subjektif ahli waris lain, yaitu Para Pelawan, atas bagian harta warisan yang belum dibagi, karena penerbitan akta hibah yang cacat telah menjadi pintu masuk beralihnya objek warisan secara sepihak kepada salah seorang ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

Unsur kedua yaitu kesalahan, dalam Pasal 1365 KUHPerdata mencakup baik kesengajaan (*opzet*) maupun kelalaian atau kealpaan (*culpa*). Berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, tidak terdapat bukti yang cukup untuk

menyimpulkan bahwa Terlawan V bertindak dengan kesengajaan untuk membuatkan akta yang cacat hukum, mengingat Terlawan V sendiri mendalilkan bahwa ia tidak diberitahu oleh Terlawan II mengenai kematian H. Makka. Namun demikian, ketiadaan kesengajaan tidak serta-merta menghapuskan unsur kesalahan, karena bentuk kesalahan berupa kealpaan tetap relevan untuk diperiksa. Standar kehati-hatian yang lazim digunakan dalam menilai kealpaan seorang profesional adalah standar orang yang berhati-hati dan cermat dalam profesi yang sama. Diukur dengan standar tersebut, seorang PPAT yang profesional dan berhati-hati semestinya tidak akan menerbitkan akta hibah dalam tenggang waktu lebih dari dua minggu sejak pertemuan awal tanpa melakukan verifikasi ulang terhadap kehadiran fisik dan identitas penghibah pada saat penandatanganan, terlebih mengingat objek yang dihibahkan adalah harta yang bernilai signifikan dan berpotensi menimbulkan sengketa waris di kemudian hari. Kegagalan melakukan verifikasi ulang tersebut mencerminkan kelalaian (*culpa*) yang cukup nyata, sehingga unsur kesalahan dapat dikualifikasi terpenuhi dalam bentuk kealpaan, bukan kesengajaan.

Unsur ketiga yaitu kerugian yang timbul akibat adanya Akta Hibah Nomor 34/2003 bersifat nyata dan dapat diukur, baik kerugian materiil maupun immateriil. Secara materiil, ahli waris sah dari almarhum H. Makka kehilangan hak keperdataannya atas bagian warisan berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1021 seluas 105 M2, yang seharusnya dibagi secara proporsional kepada seluruh ahli waris sesuai hukum waris, namun akibat terbitnya akta hibah yang cacat hukum tersebut, objek warisan beralih secara berturut-turut kepada Terlawan II, kemudian dijual kepada Terlawan III, dijaminkan kepada Terlawan

IV, dan akhirnya dilelang kepada Terlawan I. Rangkaian peralihan hak yang panjang ini menimbulkan kerugian nyata berupa hilangnya penguasaan dan pemanfaatan objek warisan selama bertahun-tahun, biaya yang dikeluarkan untuk mengajukan upaya hukum perlawanan, serta ketidakpastian hukum yang berkepanjangan bagi para ahli waris. Kerugian tersebut memenuhi syarat kerugian dalam pengertian Pasal 1365 KUHPerdata karena bersifat nyata, dapat dihitung, dan merupakan konsekuensi langsung dari cacatnya dasar hukum peralihan hak.

Unsur keempat yaitu hubungan kausal antara perbuatan PPAT dan kerugian yang diderita ahli waris dapat dianalisis melalui teori kausalitas yang lazim digunakan dalam yurisprudensi perdata Indonesia. Menurut teori ini, suatu perbuatan dianggap sebagai penyebab dari suatu akibat apabila menurut perbuatan tersebut patut diduga akan menimbulkan akibat yang bersangkutan. Diterapkan pada perkara, pembuatan Akta Hibah Nomor 34/2003 oleh PPAT merupakan mata rantai pertama yang melahirkan legitimasi formal bagi Terlawan II untuk menguasai dan selanjutnya mengalihkan objek warisan kepada pihak ketiga. Tanpa terbitnya akta hibah tersebut, rangkaian peralihan hak berikutnya jual beli kepada Terlawan III, pembebanan jaminan kepada Terlawan IV, dan pelelangan kepada Terlawan I secara logis tidak akan pernah terjadi, karena seluruh transaksi tersebut mendasarkan legalitasnya pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1021 yang telah beralih nama berdasarkan akta hibah dimaksud.

Terdapat hubungan sebab akibat antara kelalaian PPAT dalam menerbitkan akta hibah dan kerugian yang diderita ahli waris, meskipun perlu dicatat bahwa dalam rangkaian kausalitas tersebut turut pula berperan perbuatan Terlawan II yang

menyembunyikan informasi mengenai kematian H. Makka, sehingga kausalitas yang ada bersifat kausalitas bersama antara kelalaian PPAT dan itikad buruk Terlawan II yang menyembunyikan informasi mengenai kematian H. Makka; namun demikian, keikutsertaan sebab lain tersebut tidak menghilangkan kedudukan kelalaian PPAT untuk menimbulkan kerugian, sehingga tetap melahirkan tanggung jawab tersendiri bagi PPAT terlepas dari ada tidaknya kesalahan pihak lain.

Pelanggaran terhadap kewajiban formil dalam pembuatan akta dalam hal ini kewajiban memastikan kehadiran fisik penghibah pada saat penandatanganan secara langsung berkorelasi dengan tidak terpenuhinya syarat materiil sahnya hibah menurut Pasal 1320, 1682, dan 1683 KUHPerdata. Dengan kata lain, pelanggaran prosedural yang dilakukan PPAT bukan sekadar cacat administratif yang bersifat formal, melainkan cacat substansial yang menjalar langsung ke jantung keabsahan perbuatan hukum itu sendiri, dan karena itu merupakan penyebab langsung dari batalnya akta oleh pengadilan.

Teori pertanggungjawaban hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen membedakan dua bentuk tanggung jawab, yaitu tanggung jawab berdasarkan kesalahan dan tanggung jawab mutlak yang tidak mensyaratkan pembuktian kesalahan. Dalam konteks profesi PPAT, teori yang relevan digunakan adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan, karena baik Pasal 1365 KUHPerdata maupun norma etik profesi PPAT tidak menganut prinsip tanggung jawab mutlak, melainkan mensyaratkan pembuktian adanya kesalahan. Mengingat kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kepercayaan oleh negara untuk membuat akta otentik dengan daya bukti sempurna, terdapat pula unsur tanggung jawab

jabatan yang bersifat melekat pada jabatan, di mana standar kehati-hatian yang dituntut jauh lebih tinggi dibandingkan subjek hukum perdata pada umumnya. Penerapan teori ini terhadap perkara ini menegaskan bahwa pertanggungjawaban PPAT harus diuji melalui pembuktian kesalahan sebagaimana disyaratkan Pasal 1365 KUHPerdata, namun dengan parameter standar kehati-hatian profesi yang lebih ketat mengingat fungsi publik yang diembannya.

Berdasarkan rangkaian fakta hukum yang terungkap dalam putusan, dapat dikonstruksikan tiga bentuk ketidakhati-hatian PPAT dalam menjalankan fungsi konstatatifnya, yang melahirkan kerugian bagi ahli waris yang sah.

Bentuk pertama adalah kelalaian dalam verifikasi kehadiran fisik penghadap pada momentum penandatanganan akta. Prinsip dasar pembuatan akta otentik mensyaratkan bahwa subjek hukum yang namanya tercantum sebagai pihak dalam akta harus benar-benar hadir secara fisik di hadapan pejabat pembuat akta pada saat akta tersebut dibuat dan ditandatangani, bukan sekadar hadir pada pertemuan pendahuluan yang bersifat informal. PPAT mendasarkan pembuatan akta pada pertemuan awal bulan Mei 2003, namun akta baru diformalkan dan diterbitkan pada tanggal 17 Juni 2003 tanpa verifikasi ulang, sehingga PPAT gagal memastikan bahwa penghibah yang namanya tercantum dalam akta benar-benar hadir dan berkompeten secara hukum pada saat akta tersebut secara yuridis lahir.

Bentuk kedua adalah kelalaian dalam menerapkan prinsip kehati-hatian formil terhadap tenggang waktu antara pertemuan pendahuluan dan pembuatan akta hibah. Semakin panjang tenggang waktu antara kesepakatan awal dan

penandatanganan akta hibah, semakin tinggi pula risiko terjadinya perubahan keadaan hukum para pihak, termasuk kematian, sehingga standar kehati-hatian yang wajar menuntut PPAT melakukan konfirmasi ulang menjelang pembuatan akta, terlebih apabila tenggang waktu tersebut melampaui jangka waktu yang lazim dalam praktik pembuatan akta PPAT.

Bentuk ketiga adalah kelalaian dalam pengujian materiil terbatas terhadap informasi yang disampaikan sepihak oleh salah satu calon pihak dalam akta. Meskipun dalam menjalankan kewenangannya PPAT tidak dibebani kewajiban untuk melakukan pemeriksaan materiil menyeluruh sebagaimana layaknya hakim, standar profesi tetap menuntut PPAT untuk tidak semata-mata mempercayai keterangan sepihak dari salah satu calon pihak, khususnya pihak yang memperoleh manfaat langsung dari perbuatan hukum yang dimintakan (Terlawan II selaku calon penerima hibah), tanpa melakukan langkah konfirmasi minimal terhadap keberadaan pihak lainnya. Ketiga kategori ketidakhati-hatian tersebut, apabila dinilai secara kumulatif, menunjukkan bahwa kelalaian PPAT dalam perkara bukan merupakan kelalaian tunggal yang bersifat insidental, melainkan kegagalan sistemik dalam menjalankan fungsi konstatatif yang menjadi inti dari jabatan PPAT itu sendiri.

Pembatalan suatu akta oleh pengadilan merupakan akibat hukum dari ditemukannya cacat yang memengaruhi keabsahan perbuatan hukum yang dituangkan di dalamnya. Sekalipun secara teoretis pembatalan akta tidak dengan sendirinya membuktikan kesalahan PPAT sebab cacat hukum secara teoretis dapat pula bersumber dari itikad buruk pihak yang menghadap tanpa sepengetahuan dan

di luar jangkauan kewajaran profesi PPAT fakta hukum dalam perkara ini menunjukkan konfigurasi yang berbeda. Sebagaimana telah diuraikan pada pengujian unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum di atas, sebab dibatalkannya Akta Hibah Nomor 34/2003 yaitu ketiadaan kesepakatan yang sah dan suatu sebab yang halal karena penghibah telah meninggal dunia, sehingga syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi dan sebab kelalaian PPAT yaitu tidak dilakukannya verifikasi ulang atas kehadiran dan kecakapan penghibah selama tenggang waktu lebih dari satu bulan merupakan satu rangkaian fakta hukum yang sama dan tidak terpisahkan..

Pasal 1365 KUHPerdata secara tegas mensyaratkan terpenuhinya empat unsur Perbuatan Melawan Hukum secara kumulatif. Sebagaimana telah dibuktikan melalui pengujian unsur demi unsur pada uraian sebelumnya, keempat unsur tersebut telah terpenuhi secara kumulatif dalam perkara, pertama, perbuatan Terlawan V menerbitkan akta tanpa verifikasi merupakan pelanggaran kewajiban jabatan, kedua, kegagalan tersebut merupakan kealpaan yang diukur dari standar profesi PPAT yang cermat, ketiga, ahli waris kehilangan hak keperdataan atas objek warisan, dan keempat, tanpa akta hibah yang cacat tersebut, rangkaian peralihan hak berikutnya tidak akan pernah terjadi. Oleh karena itu, pembatalan Akta Hibah Nomor 34/2003 oleh pengadilan bukan sekadar tindakan administratif yang berdiri sendiri, melainkan fakta hukum atas telah terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PPAT, sehingga pertanggungjawaban perdata PPAT atas kerugian yang dialami ahli waris merupakan konsekuensi hukum yang harus ditegakkan.

Pertanggungjawaban administratif bersumber dari pelanggaran terhadap kewajiban dan prosedur jabatan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PP Nomor 37 Tahun 1998 juncto PP Nomor 24 Tahun 2016, yang memungkinkan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT untuk menjatuhkan sanksi berjenjang, mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat, bergantung pada tingkat keparahan pelanggaran. Sanksi administratif ini bertujuan preventif dan korektif, yaitu memperbaiki perilaku profesional PPAT yang bersangkutan sekaligus menjaga kepercayaan publik terhadap lembaga PPAT secara kelembagaan, terlepas dari ada tidaknya tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan.

Pertanggungjawaban perdata merupakan bentuk pertanggungjawaban yang paling relevan untuk memulihkan kerugian konkret yang diderita ahli waris, yang harus ditempuh melalui gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersendiri berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, terpisah dari perkara derden verzet a quo, mengingat petitum dalam perkara a quo tidak memuat tuntutan ganti rugi materiil terhadap PPAT secara spesifik, melainkan terbatas pada penyataan batalnya akta dan rangkaian peralihan hak. Fakta-fakta hukum yang telah dikonstatir dan berkekuatan hukum tetap dalam Putusan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN.Bpp, termasuk pengakuan Terlawan V sendiri mengenai ketidaktahuannya atas kematian penghibah pada saat akta diterbitkan, memberikan landasan pembuktian awal yang kuat bagi ahli waris untuk mengajukan gugatan tersendiri tersebut, tanpa perlu membuktikan kembali fakta-fakta yang telah dikonstatir, melainkan cukup

menghubungkannya dengan kerugian konkret serta besaran ganti rugi yang dituntut.

Bentuk ganti rugi yang secara relevan dapat dituntut mencakup ganti rugi materiil, berupa nilai proporsional bagian harta warisan yang seharusnya diterima oleh ahli waris sesuai hukum waris namun tertunda akibat cacatnya akta hibah, biaya nyata yang telah dikeluarkan untuk mengajukan upaya hukum perlawanan, serta kerugian immateriil berupa ketidakpastian hukum yang berkepanjangan, yang penilaiannya diserahkan pada pertimbangan hakim berdasarkan asas kepatutan. Mengingat kausalitas dalam perkara ini bersifat kausalitas bersama antara kelalaian PPAT dan itikad buruk Terlawan II yang secara aktif menyembunyikan informasi kematian penghibah, besaran ganti rugi yang dapat dibebankan kepada PPAT sepatutnya dinilai secara proporsional, dengan mempertimbangkan kontribusi kesalahan masing-masing pihak, sehingga PPAT tidak dibebani tanggung jawab penuh atas seluruh kerugian, melainkan sebatas porsi kesalahan yang secara kausal dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

B. Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Atas Pembuatan Akta Hibah Yang Dilakukan Secara Melawan Hukum

Setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap hak keperdataan seseorang pada hakikatnya menimbulkan konsekuensi berupa hak untuk memperoleh perlindungan hukum. Dalam perkara ini, pembatalan Akta Hibah oleh pengadilan menunjukkan adanya pelanggaran terhadap hak-hak ahli waris yang harus dipulihkan melalui mekanisme hukum yang tersedia.

Persoalan perlindungan hukum bagi ahli waris dalam perkara *a quo* tidak dapat dianalisis hanya berdasarkan satu kerangka hukum. Analisis yang hanya bertumpu pada keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata maupun yang hanya didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata sama-sama memiliki keterbatasan dalam menjelaskan secara utuh perlindungan hukum bagi ahli waris. Oleh karena itu, kedua kerangka hukum tersebut perlu digunakan secara komplementer agar dapat menjelaskan hubungan antara cacatnya keabsahan akta, kerugian yang dialami ahli waris, dan dasar pertanggungjawaban hukum yang timbul.

Analisis yang didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata memang tepat digunakan untuk menjelaskan mengapa Akta Hibah Nomor 34/2003 batal demi hukum, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan Nomor 172/Pdt.G.Plw/2014/PN.Bpp. Akan tetapi, analisis tersebut hanya menjangkau persoalan keabsahan perbuatan hukum, tanpa menjawab pertanyaan lanjutan yang tidak kalah penting bagi ahli waris, yaitu siapa yang harus bertanggung jawab atas lahirnya akta yang cacat tersebut dan dalam bentuk apa pertanggungjawaban itu dapat dituntut. Nullitas suatu akta memang mengembalikan status hukum objek sengketa seolah-olah tidak pernah terjadi peralihan hak, namun nullitas tidak dengan sendirinya memulihkan kerugian riil yang telah diderita ahli waris selama rentang waktu akta tersebut berlaku secara faktual, lebih dari satu dekade sejak tahun 2003 hingga perkara diputus pada tahun 2015, berupa hilangnya penguasaan dan pemanfaatan objek warisan, biaya yang dikeluarkan untuk menempuh upaya hukum perlawanan, serta ketidakpastian

hukum yang berkepanjangan. Oleh karena itu, analisis yang hanya bertumpu pada Pasal 1320 KUHPerdata bersifat deklaratoir karena hanya menegaskan keadaan hukum yang seharusnya ada, tetapi belum menyediakan dasar untuk memulihkan kerugian yang telah timbul akibat cacatnya akta tersebut.

Sebaliknya, analisis yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata juga tidak memadai apabila berdiri sendiri, sebab pengujian unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mengasumsikan telah adanya kepastian terlebih dahulu mengenai fakta hukum yang dilanggar, subjek yang melakukan pelanggaran, serta hak keperdataan yang dirugikan. Tanpa terlebih dahulu memastikan bahwa Akta Hibah Nomor 34/2003 cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian, analisis mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh PPAT akan kehilangan pijakan normatif, karena belum terdapat kepastian mengenai norma hukum yang dilanggar sebagai dasar lahirnya unsur melawan hukum dan kesalahan. Dengan demikian, penentuan keabsahan akta berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata merupakan prasyarat logis (*conditio sine qua non*) sebelum dilakukan analisis mengenai terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, konstruksi analisis hukum yang paling tepat dalam penelitian ini adalah menggunakan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUHPerdata secara bersamaan dengan fungsi yang berbeda. Pasal 1320 KUHPerdata digunakan untuk menganalisis keabsahan Akta Hibah Nomor 34/2003, sedangkan Pasal 1365 KUHPerdata digunakan untuk menguji adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh PPAT sebagai dasar pertanggungjawaban dan

perlindungan hukum bagi ahli waris. Kedua ketentuan tersebut digunakan secara saling melengkapi agar mampu menjelaskan persoalan hukum dalam penelitian ini secara utuh. Dasar yuridis penggunaan kedua ketentuan tersebut dapat dijelaskan melalui tiga alasan sebagai berikut:

Pertama, hukum perdata membedakan dua kerangka hukum dengan fungsi yang berbeda, yaitu hukum perjanjian yang mengatur keabsahan suatu perbuatan hukum dan Perbuatan Melawan Hukum yang mengatur pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat kesalahan subjek hukum. Dalam perkara ini, persoalan hukum tidak hanya berkaitan dengan cacatnya Akta Hibah Nomor 34/2003, tetapi juga dugaan kelalaian profesional PPAT yang menimbulkan kerugian bagi ahli waris. Oleh karena itu, Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUHPerdata digunakan secara bersamaan, dengan Pasal 1320 KUHPerdata sebagai dasar analisis keabsahan akta dan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar analisis pertanggungjawaban hukum PPAT.

Kedua, Secara faktual, perkara ini memperlihatkan adanya keterkaitan erat antara cacat keabsahan Akta Hibah Nomor 34/2003 dan kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajibannya. Ketiadaan penghibah yang masih hidup pada saat akta dibuat merupakan fakta objektif yang memengaruhi keabsahan perbuatan hukum, sedangkan tidak dilakukannya verifikasi terhadap para pihak merupakan fakta subjektif yang berkaitan dengan kesalahan PPAT. Kedua fakta tersebut merupakan satu rangkaian peristiwa hukum yang tidak dapat dipisahkan, sehingga analisis berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUHPerdata perlu dilakukan secara saling melengkapi untuk menjelaskan perlindungan hukum bagi ahli waris dalam perkara ini.

Ketiga, dalam perspektif perlindungan hukum bagi ahli waris, penggunaan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1365 KUHPerdata diperlukan karena keduanya memberikan bentuk pemulihan yang berbeda. Pasal 1320 KUHPerdata berfungsi untuk memulihkan aspek keabsahan dan status hukum objek warisan melalui akibat hukum terhadap akta yang cacat, sedangkan Pasal 1365 KUHPerdata berfungsi untuk memberikan dasar pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat tindakan atau kelalaian PPAT. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang hanya didasarkan pada salah satu ketentuan tersebut belum mampu memberikan pemulihan secara utuh terhadap kerugian ahli waris. Penggunaan kedua ketentuan tersebut secara saling melengkapi diperlukan untuk mewujudkan perlindungan hukum yang proporsional sesuai dengan kerugian yang dialami ahli waris dalam perkara ini.

Uraian tersebut secara sistematis dalam dua tahap analisis yang terpisah namun berkesinambungan, tahap pertama menganalisis keabsahan Akta Hibah Nomor 34/2003 berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata serta akibat hukumnya terhadap kedudukan hukum ahli waris. Tahap kedua menganalisis tindakan PPAT berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar timbulnya pertanggungjawaban hukum dan pemulihan kerugian yang dialami ahli waris. Kedua tahap analisis tersebut kemudian dihubungkan untuk menjelaskan hubungan antara cacatnya akta, tindakan PPAT, dan perlindungan hukum bagi ahli waris, baik dalam aspek pemulihan status hukum maupun pemulihan kerugian.

Kedudukan hukum Para Pelawan selaku ahli waris almarhum H. Makka bersumber dari Putusan Pengadilan Agama Balikpapan Nomor 410/Pdt.G/2010/PA.BPP juncto Putusan Pengadilan Tinggi Agama Samarinda Nomor 43/Pdt.G/2011/PTA.SMD, yang telah berkekuatan hukum tetap dan menetapkan Para Pelawan bersama Terlawan I dan Terlawan II sebagai ahli waris sah dari almarhum H. Makka. Status ahli waris tersebut, melahirkan hak kebendaan berupa kepemilikan bersama atas seluruh harta peninggalan yang belum dibagi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1066 KUHPerdata.

Ketentuan Pasal 1066 KUHPerdata menegaskan bahwa tiada seorang pun dapat dipaksa untuk tetap terikat dalam suatu harta bersama yang belum terbagi, namun sepanjang harta warisan tersebut belum dibagi, setiap ahli waris memiliki hak yang melekat secara proporsional atas keseluruhan bagian harta warisan. Konsekuensi nya, sepanjang belum ada pembagian warisan yang sah di antara para ahli waris, tidak seorang pun di antara ahli waris, termasuk Terlawan II, memiliki kewenangan untuk mengalihkan objek warisan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Kepentingan hukum inilah, yaitu hak kebendaan atas bagian harta warisan yang belum terbagi, yang menjadi objek perlindungan hukum dalam perkara ini dan yang secara nyata dirugikan oleh terbitnya Akta Hibah Nomor 34/2003 yang mengalihkan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1021 secara sepihak kepada Terlawan II tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Pelawan.

Hibah menurut Pasal 1666 KUHPerdata, adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk kepentingan seorang penerima hibah yang menerima

penyerahan itu. Definisi ini menegaskan bahwa hibah, sekalipun bersifat searah dalam arti hanya satu pihak yang memberikan prestasi, tetap dikonstruksikan oleh undang-undang sebagai suatu persetujuan, sehingga keabsahannya tunduk pada syarat umum sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, di samping tunduk pula pada syarat khusus yang diatur bagi hibah dalam Pasal 1682 dan Pasal 1683 KUHPerdata. Hubungan antara norma umum dan norma khusus tersebut bersifat komplementer, bukan substitutif, syarat khusus hibah pada hakikatnya merupakan penjabaran dari salah satu unsur syarat umum Pasal 1320 KUHPerdata sesuai karakter khas hibah sebagai perjanjian cuma-cuma, sehingga penentuan sifat objektif atau subjektif suatu cacat hibah tetap harus dirujukkan kembali pada kerangka umum empat syarat sah perjanjian, bukan berdiri sendiri sebagai kategori yang terlepas dari sistem hukum perjanjian secara keseluruhan.

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan empat syarat kumulatif bagi sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Doktrin hukum perjanjian, sebagaimana dikemukakan oleh Subekti dan diikuti secara luas, mengklasifikasikan keempat syarat tersebut ke dalam dua kelompok yang berbeda karakter dan akibat hukum. Kesepakatan dan kecakapan digolongkan sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan pribadi yang membuat perjanjian, sehingga pelanggarannya hanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan atas permintaan pihak yang dirugikan oleh cacat kehendak atau ketidakcakapan tersebut. Hal tertentu dan sebab yang halal digolongkan sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan objek dan substansi perjanjian itu sendiri, terlepas dari siapa yang

membuatnya, sehingga pelanggarannya mengakibatkan perjanjian batal demi hukum sejak semula, tanpa memerlukan tindakan pembatalan oleh siapa pun, dan dapat didalilkan oleh setiap pihak yang berkepentingan tanpa dibatasi tenggang waktu.

Pembedaan tersebut penting untuk secara cermat diterapkan pada fakta, sebab kekeliruan mengklasifikasikan jenis cacat akan berakibat pada kekeliruan menentukan akibat hukum yang seharusnya berlaku. Fakta hukum yang telah dikonstatir Majelis Hakim dalam perkara, berdasarkan bukti P-2 berupa surat kematian, bukti P-3 berupa Kutipan Akta Kematian, serta keterangan empat orang saksi di bawah sumpah, menunjukkan bahwa H. Makka selaku penghibah telah meninggal dunia pada tanggal 30 Mei 2003, sedangkan Akta Hibah Nomor 34/2003 baru diterbitkan oleh Terlawan V pada tanggal 17 Juni 2003, yaitu delapan belas hari setelah kematian tersebut. Fakta ini menempatkan persoalan hukum yang harus dijawab, yaitu jenis syarat apa dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang dilanggar oleh penerbitan akta pada kondisi demikian.

Sebagaimana secara implisit tercermin dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyandarkan pembatalan pada Pasal 1683 KUHPerdata, adalah mengklasifikasikan cacat tersebut sebagai pelanggaran terhadap syarat objektif "suatu sebab yang halal". Ketentuan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata menegaskan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu, tidak mempunyai kekuatan sama sekali. Sebab atau causa dalam suatu perjanjian bukan sekadar motif subjektif para pihak, melainkan dasar hukum objektif yang secara nyata harus ada dan melekat pada perbuatan hukum

yang bersangkutan agar perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum yang sah. Dalam konteks hibah, sebab yang halal tersebut terletak pada kedudukan penghibah sebagai pemilik yang sungguh-sungguh berwenang dan secara faktual eksis untuk melepaskan haknya atas suatu benda kepada penerima hibah pada saat perbuatan hukum tersebut dilangsungkan.

Ketika H. Makka meninggal dunia pada tanggal 30 Mei 2003, ia tidak lagi memiliki *legal standing* untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk penghibahan. Oleh karena itu, pada saat Akta Hibah Nomor 34/2003 dibuat tanggal 17 Juni 2003, tidak terdapat lagi penghibah yang secara hukum memiliki kapasitas untuk menjadi dasar lahirnya perbuatan hukum tersebut. Persoalan ini bukan berkaitan dengan cacat kehendak, melainkan ketiadaan subjek hukum yang berwenang sebagai dasar terbentuknya perjanjian. Ketiadaan *legal standing* penghibah tersebut merupakan cacat pada substansi perbuatan hukum, sehingga lebih tepat dikualifikasikan sebagai tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berakibat pada tidak sahnya akta sejak awal.

Klasifikasi tersebut diperkuat oleh ketentuan khusus hibah dalam Pasal 1682 dan Pasal 1683 KUHPerdata yang mensyaratkan bahwa hibah hanya dapat menimbulkan akibat hukum apabila dilakukan dan diterima pada saat penghibah masih hidup. Syarat tersebut bukan sekadar formalitas, melainkan merupakan unsur esensial yang melekat pada keberadaan perbuatan hukum hibah. Hal ini disebabkan karena hibah merupakan perjanjian cuma-cuma yang secara khusus mensyaratkan adanya kehendak dan kapasitas nyata dari penghibah untuk mengalihkan haknya.

Oleh karena itu, pembuatan akta hibah setelah penghibah meninggal dunia tidak hanya merupakan pelanggaran prosedural, tetapi menunjukkan tidak adanya dasar objektif bagi lahirnya perbuatan hukum hibah dan berpotensi menghilangkan hak ahli waris. Dengan demikian, pelanggaran terhadap syarat bahwa penghibah harus masih hidup merupakan cacat pada unsur objektif perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga akta hibah tersebut tidak memiliki dasar keabsahan sejak awal.

Akibat hukum batal demi hukum berlaku surut sejak awal, sehingga Akta Hibah Nomor 34/2003 dianggap tidak pernah melahirkan akibat hukum dan tidak pernah menjadi dasar peralihan hak atas objek sengketa. Konsekuensinya, Terlawan II tidak pernah memperoleh kedudukan sebagai pemilik yang sah secara hukum, sehingga setiap peralihan hak yang bersumber dari akta tersebut, termasuk penjualan kepada Terlawan III, pembebanan jaminan kepada Terlawan IV, dan pelelangan kepada Terlawan I melalui Turut Terlawan I, tidak memiliki dasar hukum yang sah. S eluruh rangkaian peralihan hak tersebut tidak dapat dipertahankan secara yuridis dan objek sengketa tetap berkedudukan sebagai bagian dari harta peninggalan almarhum H. Makka yang belum terbagi. Oleh karena itu, hak ahli waris atas objek warisan tersebut secara hukum tidak pernah beralih, tidak pernah berkurang, dan tidak pernah terpengaruh oleh rangkaian peralihan hak yang secara yuridis dianggap tidak pernah terjadi.

Pasal 1365 KUHPerdata menentukan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.

Ketentuan ini menyediakan basis hukum yang berbeda karakter dari Pasal 1320 KUHPerdata, ia tidak menilai keabsahan suatu perbuatan hukum, melainkan menilai akuntabilitas subjek hukum tertentu atas perbuatannya yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Basis hukum inilah yang relevan digunakan untuk menganalisis tindakan Terlawan V selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta Hibah Nomor 34/2003. Tindakan PPAT ini sebagai basis bagi ahli waris untuk memperoleh perlindungan hukum berupa hak menuntut pertanggungjawaban dan ganti kerugian.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua peraturan tersebut, dibaca secara sistematis, meletakkan kewajiban jabatan yang bersifat kumulatif kepada PPAT, yang apabila diabaikan, membuka ruang bagi kualifikasi perbuatan melawan hukum. Fakta hukum yang telah dikonstatir dalam persidangan menunjukkan empat bentuk konkret pengabaian kewajiban jabatan tersebut oleh Terlawan V, sebagai berikut.

Bentuk pertama, PPAT tidak mengonstatir atau memverifikasi kehadiran penghadap secara fisik pada saat akta secara formal diterbitkan dan ditandatangani. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 secara tegas mengatur bahwa PPAT hanya boleh membuat akta apabila para pihak yang bersangkutan atau kuasanya hadir di hadapan PPAT. Fungsi konstatatif PPAT sebagai pejabat umum

menuntut bahwa pengonstatiran bukan sekadar formalitas administratif, melainkan tindakan aktif memastikan keberadaan fisik dan kehendak hukum yang riil dari subjek hukum yang namanya akan tercantum dalam akta, pada saat akta itu sendiri dilahirkan secara yuridis, bukan sekadar pada pertemuan pendahuluan yang bersifat informal. Fakta hukum menunjukkan bahwa Terlawan V mendasarkan penerbitan Akta Hibah Nomor 34/2003 pada pertemuan awal bulan Mei 2003, sementara akta baru diformalkan dan diterbitkan pada tanggal 17 Juni 2003 tanpa mengkonstatiran ulang terhadap kehadiran H. Makka pada momentum penerbitan tersebut. Analisis yuridisnya menunjukkan bahwa kegagalan mengonstatir kehadiran riil penghibah pada momentum yang secara hukum menentukan, yaitu saat akta dilahirkan, bukan saat kesepakatan awal dijajaki, merupakan penyimpangan langsung dari fungsi konstatatif yang menjadi inti kewenangan PPAT sebagai pejabat umum, sekaligus merupakan sebab langsung lahirnya cacat objektif.

Bentuk kedua, PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya, khususnya terhadap tenggang waktu antara pertemuan pendahuluan dan penerbitan akta secara formal. Semakin panjang tenggang waktu antara kesepakatan awal dan penandatanganan akta hibah, semakin tinggi risiko terjadinya perubahan keadaan hukum para pihak, termasuk kematian, sehingga standar kehati-hatian profesional yang wajar dituntut dari seorang PPAT semestinya mendorongnya melakukan konfirmasi ulang menjelang penerbitan akta, terlebih ketika PPAT telah mengetahui dari pertemuan sebelumnya bahwa penghibah dalam kondisi sakit. Analisis yuridisnya menunjukkan bahwa standar profesi PPAT, sebagai pejabat umum yang akta-aktanya memiliki kekuatan

pembuktian sempurna sebagaimana diatur Pasal 1868 KUHPerdata, menuntut kehati-hatian yang jauh lebih tinggi dibandingkan subjek hukum perdata pada umumnya, sehingga pembiaran terhadap tenggang waktu lebih dari empat puluh hari tanpa konfirmasi ulang, ditambah pengetahuan awal mengenai kondisi kesehatan penghibah yang buruk, merupakan pengabaian nyata terhadap prinsip kehati-hatian yang seharusnya menjadi pedoman utama dalam menjalankan jabatan.

Bentuk ketiga, PPAT tidak memastikan identitas, kapasitas hukum, dan *legal standing* para pihak yang sesungguhnya. Kewajiban ini bersumber dari Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mensyaratkan PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila salah satu pihak yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum tersebut. Frasa "tidak berwenang" dalam ketentuan tersebut mencakup pula keadaan di mana subjek hukum telah kehilangan kecakapan hukumnya karena kematian. Fakta hukum menunjukkan bahwa Terlawan V menerbitkan akta semata-mata berdasarkan keterangan sepihak dari Terlawan II selaku calon penerima hibah, tanpa melakukan langkah konfirmasi independen apa pun terhadap eksistensi dan legal standing H. Makka selaku penghibah yang namanya tercantum dalam akta. Analisis yuridisnya menunjukkan bahwa PPAT tidak semestinya menyandarkan keyakinannya semata pada keterangan sepihak dari pihak yang justru memperoleh manfaat langsung dari perbuatan hukum yang dimohonkan, sebab standar kehati-hatian profesi menuntut verifikasi independen minimal terhadap keberadaan pihak lainnya, khususnya

ketika terdapat indikasi awal berupa kondisi kesehatan yang buruk dari pihak tersebut.

Bentuk keempat, PPAT tetap menerbitkan akta sekalipun syarat formil tidak terpenuhi karena pihak yang seharusnya bertindak sebagai subjek hukum bukan lagi subjek hukum yang sebenarnya, in casu penghibah telah meninggal dunia. Bentuk kelalaian ini merupakan puncak dari ketiga bentuk kelalaian sebelumnya, PPAT tetap menerbitkan Akta Hibah Nomor 34/2003 sekalipun tidak terdapat kepastian mengenai kehadiran, kondisi, dan kecakapan hukum penghibah, dengan hanya mengandalkan penyelesaian aspek administratif berupa pembayaran biaya kepada Kas Negara sebagai syarat penerbitan. Analisis yuridisnya menunjukkan bahwa PPAT keliru menempatkan syarat administratif (pelunasan biaya) sebagai syarat penentu penerbitan akta, seolah-olah kelengkapan syarat administratif tersebut telah mencukupi bagi terpenuhinya keabsahan materiil perbuatan hukum, padahal syarat administratif sama sekali tidak dapat menggantikan syarat materiil berupa eksistensi penghibah yang hidup dan berwenang sebagaimana disyaratkan Pasal 1683 KUHPerdata. Kekeliruan penempatan prioritas semacam ini menunjukkan pergeseran fungsi PPAT dari pejabat yang menjamin kebenaran materiil perbuatan hukum menjadi sekadar pemroses administratif, suatu pergeseran yang justru bertentangan dengan hakikat jabatan PPAT sebagai pejabat umum yang akta-aktanya memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Keempat bentuk kelalaian tersebut, apabila dinilai secara kumulatif, menunjukkan bahwa lahirnya cacat objektif Akta Hibah Nomor 34/2003 bukan merupakan peristiwa yang berdiri sendiri secara alamiah, melainkan produk

langsung dari kegagalan sistemik PPAT dalam menjalankan fungsi konstatatif dan kehati-hatian yang menjadi inti jabatannya. Dengan demikian, terdapat hubungan yang erat antara fakta objektif (ketiadaan sebab yang halal dan fakta subjektif (kelalaian PPAT) yang secara bersama-sama memberikan basis yuridis bagi ahli waris untuk menempuh dua jalur perlindungan hukum yang berbeda namun saling melengkapi, sebagaimana akan diuraikan pada bagian berikut.

Pasal 1320 KUHPerdata berada dalam ranah keabsahan perbuatan hukum. Fungsinya adalah menilai apakah Akta Hibah Nomor 34/2003 memenuhi syarat sah perjanjian sehingga dapat menimbulkan akibat hukum yang mengikat. Penilaian ini tidak bertujuan menentukan ada atau tidaknya kesalahan para pihak, melainkan memastikan terpenuhi atau tidaknya syarat sah perjanjian. Dalam perkara ini, akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif, yaitu tidak adanya penghibah yang masih hidup sebagai dasar lahirnya perbuatan hukum hibah. Akibat hukumnya berlaku surut (*ex tunc*), sehingga akta dianggap tidak pernah menimbulkan akibat hukum dan hanya menegaskan kembali keadaan hukum yang seharusnya ada sejak semula.

Pasal 1365 KUHPerdata bekerja pada lapis akuntabilitas pelaku. Fungsinya adalah menilai apakah subjek hukum tertentu. PPAT telah melakukan kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, sehingga wajib mengganti kerugian tersebut. Penilaian ini bersifat subjektif dalam arti mensyaratkan pembuktian tersendiri mengenai adanya kesalahan (baik kesengajaan maupun kealpaan) pada diri pelaku tertentu, sebagaimana harus dibuktikan melalui empat unsur kumulatif, yaitu perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal.

Akibat hukum dari lapis ini bersifat konstitutif, menciptakan hak baru bagi pihak yang dirugikan, yaitu hak menuntut ganti rugi, yang sebelumnya tidak ada sampai terbukti terpenuhinya unsur-unsur tersebut.

Perbedaan karakter kedua lapis hukum tersebut menjelaskan mengapa keduanya tidak boleh dicampuradukkan menjadi satu argumentasi tunggal. Batalnya Akta Hibah Nomor 34/2003 berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa PPAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata, sebab secara teoretis cacat objektif suatu akta dapat pula bersumber dari faktor yang berada di luar jangkauan kewajaran profesi PPAT, misalnya apabila seluruh pihak yang menghadap menyembunyikan informasi secara sedemikian rupa sehingga tidak mungkin terdeteksi oleh PPAT yang paling berhati-hati sekalipun. Sebaliknya, terbuktinya PPAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata juga tidak dengan sendirinya menjelaskan mengapa akta tersebut batal demi hukum, sebab persoalan keabsahan akta harus tetap dirujukkan pada terpenuhi atau tidaknya syarat Pasal 1320 KUHPerdata secara tersendiri.

kedua pasal tersebut secara faktual saling memperkuat satu sama lain, tanpa kehilangan independensi dogmatisnya masing-masing. Fakta yang sama, yaitu penerbitan Akta Hibah Nomor 34/2003 pada tanggal 17 Juni 2003 tanpa verifikasi ulang terhadap kehadiran H. Makka yang telah meninggal dunia, menjadi fakta yang relevan baik bagi penentuan cacat objektif menurut Pasal 1320 KUHPerdata (karena fakta tersebut membuktikan ketiadaan sebab yang halal) maupun bagi penentuan kealpaan PPAT menurut Pasal 1365 KUHPerdata (karena fakta tersebut

membuktikan pengabaian kewajiban verifikasi). Konvergensi faktual ini tidak mengaburkan perbedaan dogmatis kedua pasal, melainkan justru menegaskan bahwa dalam perkara a quo, ahli waris memperoleh dua jalur perlindungan hukum yang berbeda karakter namun berasal dari satu rangkaian fakta hukum yang sama, yaitu jalur pembatalan akta yang bersifat deklaratoir dan otomatis, serta jalur gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang bersifat konstitutif dan memerlukan pembuktian kesalahan tersendiri.

Perlindungan hukum bagi ahli waris yang memadukan bentuk preventif dan represif secara berimbang, sejalan dengan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon yang membedakan perlindungan hukum preventif (yang berfungsi mencegah timbulnya kerugian sebelum terjadi) dan perlindungan hukum represif (yang berfungsi memulihkan kerugian setelah terjadi).

Bentuk preventif dalam model ini seharusnya diwujudkan melalui pelaksanaan kewajiban konstatatif dan kehati-hatian PPAT secara konsisten, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kewajiban tersebut, apabila dijalankan sebagaimana mestinya, berfungsi sebagai filter pertama yang mencegah lahirnya akta cacat sejak awal, sehingga ahli waris tidak perlu sama sekali menempuh upaya hukum represif di kemudian hari. Fakta ini justru menunjukkan kegagalan total dimensi preventif ini, PPAT tidak menjalankan salah satu pun dari empat kewajiban konstatatif dan kehati-hatian yang seharusnya menjadi benteng pertama perlindungan hukum bagi ahli waris. Kegagalan preventif inilah yang menjadi

argumen kuat mengapa dimensi represif harus diperkuat secara proporsional, sebagai kompensasi atas tidak berfungsinya lapis pertama perlindungan hukum.

Bentuk represif ini terwujud dalam dua bentuk yang berbeda tingkat dan karakternya, sejalan dengan pembahasan pada bagian-bagian sebelumnya. Bentuk represif pertama adalah pembatalan akta berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yang memulihkan status hukum objek sengketa secara deklaratoir dan otomatis, tanpa memerlukan pembuktian kesalahan pihak mana pun, dan tanpa dibatasi tenggang waktu, sebagaimana konsekuensi dari kualifikasi batal demi hukum yang telah diuraikan. Bentuk represif kedua adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yang memulihkan kerugian riil yang telah diderita ahli waris melalui mekanisme ganti rugi, dengan syarat dibuktikannya kesalahan PPAT secara tersendiri melalui empat unsur kumulatif yang telah diuraikan sebelumnya.

Kedua bentuk represif tersebut bersifat saling melengkapi dan tidak saling meniadakan, ahli waris dapat menempuh keduanya secara bersamaan atau berurutan, sebab keduanya memulihkan dimensi kerugian yang berbeda, yaitu pemulihan status hukum objek (oleh Pasal 1320 KUHPerdata) dan pemulihan kerugian riil akibat kelalaian pelaku tertentu (oleh Pasal 1365 KUHPerdata). Model perlindungan hukum yang memadukan kedua bentuk represif tersebut, ditopang oleh penguatan dimensi preventif melalui penegakan disiplin profesi PPAT, memberikan perlindungan hukum yang jauh lebih proporsional dan berkeadilan bagi ahli waris dibandingkan yang hanya bersandar pada salah satu dari kedua pasal tersebut.

Perlindungan hukum demikian juga sejalan dengan teori kepastian hukum, baik dalam perspektif Utrecht yang menekankan pentingnya aturan umum yang memberikan kepastian bagi setiap individu mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, maupun dalam perspektif Gustav Radbruch yang menempatkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagai tiga tujuan hukum yang harus diwujudkan secara seimbang. Kepastian hukum dalam konteks ini terwujud melalui kejelasan bahwa akta yang cacat objektif batal demi hukum tanpa syarat, sedangkan keadilan dan kemanfaatan terwujud melalui tersedianya jalur pemulihan kerugian riil bagi ahli waris melalui gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pihak yang secara faktual bertanggung jawab atas lahirnya kerugian tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan terkait rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Pembatalan Akta Hibah oleh pengadilan karena PPAT tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya. Kelalaian tersebut tercermin dari ketidakcermatan PPAT dalam memeriksa *legal standing* pihak yang melakukan perbuatan hukum, sehingga akta dibuat oleh pihak yang secara hukum tidak berhak menghibahkan objek yang bersangkutan. Akibatnya, Akta Hibah yang dibuat mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Oleh karena cacat hukum tersebut timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban PPAT untuk bertindak cermat, teliti, dan memastikan terpenuhinya syarat-syarat formil maupun materiil sebelum pembuatan akta, maka PPAT harus mempertanggungjawabkan kelalaiannya atas kerugian yang ditimbulkan terhadap para ahli waris yang haknya dirugikan sebagai konsekuensi dari lahirnya Akta Hibah yang tidak sah tersebut.
2. Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam perkara ini dibangun melalui dua analisis yang saling melengkapi. Pertama, berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, Akta Hibah Nomor 34/2003 terbukti cacat pada syarat objektif sebab yang halal karena dibuat setelah penghibah meninggal dunia, sehingga batal demi hukum sejak semula dan mengembalikan kedudukan hukum objek sengketa sebagai bagian dari hak ahli waris. Kedua, tindakan PPAT yang tidak

menjalankan kewajiban kehati-hatian berpotensi memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga menjadi dasar bagi ahli waris untuk menuntut pertanggungjawaban dan pemulihan kerugian. Dengan demikian, Pasal 1320 KUHPerdata berfungsi sebagai dasar penilaian keabsahan akta, sedangkan Pasal 1365 KUHPerdata menjadi dasar perlindungan dan pemulihan hak ahli waris melalui mekanisme pertanggungjawaban hukum.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi para pihak yang akan melakukan hibah, khususnya terhadap objek yang berpotensi berkaitan dengan hak waris, perlu memastikan bahwa pemberi hibah benar-benar memiliki kewenangan hukum atas objek yang dihibahkan serta bahwa perbuatan hukum tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Langkah tersebut diperlukan untuk mencegah timbulnya sengketa dan menghindari pembatalan Akta Hibah di kemudian hari.
2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, perlu menerapkan prinsip kehati-hatian secara konsisten dengan melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap identitas para pihak, kewenangan bertindak, status kepemilikan objek, serta keabsahan dokumen yang menjadi dasar pembuatan Akta Hibah. Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut penting untuk mencegah lahirnya akta yang cacat hukum dan memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak para pihak, khususnya ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Amiruddin, Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.

Daliyo, J. B. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1994.

Hadjon, Philipus M. *A Study on Legal Protection in Indonesia*. Bina Ilmu, 1987.

Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.

Kelsen, Hans. *Pure Theory Of Law, Translation Form the Second (Revised and Enlarged)*. Edited by Translated by: Max Knight. German Edi. Berkeley, Los Angeles, London: University of California Press, 1967.

Marzuki, Peter Mahmud. "Pengantar Ilmu Hukum." Kencana Pranada Media Group, 2008.

Muhdar, Muhamad. "Penelitian Doctrinal Dan Non-Doctrinal Pendekatan Aplikatif Dalam Penelitian Hukum," 2020.

Panjaitan, Saut P. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian Dan Sistematika)*. Palembang: Penerbit Universitas Sriwijaya, 1998.

Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Cetakan Ke. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arloka, 2003.

B. Tesis

Anjarsari, Ajeng. "Tanggung Jawab Notaris Atas Pemalsuan Identitas Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Pendirian Yayasan (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1014/K/PID/2013)." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.

Basmi, Hasriadi. "Kedudukan Hukum Batalnya Akta Hibah Akibat Gugatan Intervensi (Studi Kasus Putusan No. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.

Hadi, Muhammad Dwi Kuncoro. "Tinjauan Yuridis Terhadap Syarat Sahnya Perjanjian Hibah (Suatu Studi Terhadap Perjanjian Hibah Melalui Akta Notaris Dalam Putusan Pengadilan Agama Tegal Nomor 259/Pdt.G/1998/PA.TG)." Universitas Diponegoro Semarang, 2011.

Halim, Muhammad Ilmi Abi. "Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang

Memuat Keterangan Palsu Oleh Para Penghadap." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

Mardatillah, Widya. "Analisis Pertimbangan Hukum Pembatalan Akta Hibah Notaris Oleh Majelis Hakim (Studi Kasus Putusan Nomor 63/Pdt.G/2012/Pta.Mks.)." Universitas Bosowa, 2020.

Nurani, M. Syaefudin. "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Wasiat Yang Dibuat Dihadapan Notaris." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021.

Santi. "Analisis Yuridis Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

Santoso, Didi. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mhkamah Agung Nomor 1440.K/Pdt/1996)." Universitas Diponegoro Semarang, 2009.

Utama, Imam Abdi. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Demi Kepentingan Masyarakat Dilihat Dari Sudut Pandang Hukum Progresif." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021.

C. Jurnal

Akim, Sulthon. "Kajian Yuridis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Akta Autentik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Juridical Study Official Makers As Autentic Acts In The Transition Of Land Rights." *Jurnal Penelitian Ipteks* 3, no. 1 (2018).

Alba, Gradia Okultra. "Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Sengketa Akta Ganda Terhadap Kepastian Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Ilmu Multidisiplin,* 2025.

Alfina Damayanti, Wira Franciska, Khoirul Anwar. "Kepastian Hukum Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan." *J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, no. 3 (2026).

Amanda Kamalia, Linda Rachmainy, Hazar Kusmayanti. "Problematika Pembatalan Hibah Dalam Legitimaris (Studi Putusan Nomor: 440/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst)." *Pagaruyungan Law Journal* 4, no. 1 (2020).

Andi Muhammad Fatih, Mohamad Fajri Mekka Putra. "Pemalsuan Dokumen Oleh PPAT: Tinjauan Hak Kepemilikan Tanah Dari Akta Hibah." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 10, no. 8 (2022).

Andien Hasea Sihotang, Jacobus Jopie Gilalo, Sudiman Sihotang. "Kedudukan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Menggunakan

Identitas Palsu." *Karimah Tauhid* 3, no. 10 (2024).

Arba, Any Suryani, Diman Ade Mulada. "Pentingnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Nangawera Kecamatan Wera, Kabupaten Bima." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 2, no. 2 (2021).

Asyura Triana Arimurti, Mohamad Fajri Mekka Putra. "Perspektif Terhadap Pembatalan Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Hibah Yang Tidak Diberikan Secara Cuma-Cuma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 31/Pdt.G/2020/Pn Kla)." *PALAR (Pakuan Law Review)* 08, no. 01 (2022).

Benny Djaja, Desy Agatha Sari, M. Sudirman. "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/Pdt.G/2009/Pn.Depok)." *Journal of Social and Economics Research,* (2024).

Berti Nova Khafifa Bazar, Ana Silviana. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* 14, no. 1 (2021).

Brilian Pratama, Happy Warsito, Herman Adriansyah. "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1 (2022).

Citra Febrianti, Ramlani Lina S, Putra Hutomo. "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik Dan Yuridis Dalam Pembuatan Akta Jual Beli." *Cendekia : Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah* 1, no. 9 (2024).

Dewi, I Gusti Ayu Manik Silvia. "Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Otentik Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Hukum Positif Di Indonesia." *Aktual Justice* 10, no. 1 (2025).

Drajat, Binar Tresna. "Status Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pencegahan Sengketa Tanah Di Indonesia." *Unes Journal of Swara Justisia* 9, no. 4 (2026).

Elvina Magistasari, Sentot Sudarwanto, Burhanuddin Harahap. "Legal Defects Of Sale And Purchase Deeds: A Review Of The Responsibilities Of Officials Making Land Deeds In Indonesia." *International Journal of Educational Research &Amp; Social Sciences* 5, no. 6 (2024).

Hafshah Gya Savarani, Azizah Larasati, Nabila Shifa Adiba, Hasna Faizah, Dian Aprilia Santi, Khairina Nur Rahmawati, Raihan Nur Hidayat, Nur Rofiq. "Analisis Hukum Terhadap Penarikan Kembali Hibah Orang Tua Kepada Anak Angkat Dalam Perspektif Islam." *Perspektif Agama Dan Identitas,* (2024).

Hariyanto, Elizabeth Anjani Putri. "Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Hibah Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 6, no. 9 (2021).

Haspada, Deny. “Tuntutan Hukum Secara Perdata Berupa Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum.” *Cessie : Jurnal Ilmiah Hukum* 4, no. 1 (2025).

Hidayat, Eko. “Perlindungan Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Indonesia.” *ASAS* 8, no. 2 (2016).

I. Gusti Agung Oka Diatmika, I. Dewa Gde Atmadja, Sri Utari, Ni Ketut. “Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik.” *Acta Comitas* 2, no. 1 (2017).

Jalil, Siti Misnar Abdul. “Kedudukan Harta Bersama Yang Dihibahkan Ayah Kepada Anak The Position of the Joint Property That Passed from Father to Children.” *Halu Oleo Law Review* 2, no. 2 (2018).

James Piere Ricard Yoseph, Endang Mustikowati, Ridwan Labatjo, Asis Harianto, Abdul Ukas Marzuki. “Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Jurnal Yustisiabel* 8, no. 2 (2024).

James Piere Ricard Yoseph, Endang Mustikowati, Ridwan Labatjo, Asis Harianto, and Abdul Ukas Marzuki. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Pemalsuan Data Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Jurnal Yustisiabel*, (2024).

Jodhi Restu Pamungkas, Suryadi, Ayu Efritadewi. “Analisis Kepastian Hukum Akta Terhadap Kewenangan Notaris Dalam Pelayanan Berbasis Elektronik (Cyber Notary).” *Student Online Jurnal (SOJ) Umrah - Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik* 2, no. 1 (2021).

Ketut Suriawan, Ni Ny. Mariadi. “Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Akta Hibah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng).” *Kertha Widya Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2017).

Larandika, Gading Novryo, and Widhi Handoko. “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum.” *Journal Notarius* 16 (2023).

Luh Putu Marchiella Andia Risty, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto. “Tinjauan Yuridis Terhadap Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.” *Jurnal Komunitas Yustisia* 6, no. 1 (2023).

Lysanza Salawati, Abdul Manan, Dhody A.R Widjajaatmadja. “Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karena Adanya Gugatan Terkait Dokumen Palsu Dan Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta.” *Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I* 9, no. 3 (2022).

M. B. Saputra, Yurisa Martanti, Iran Sahril. “Pertanggung Jawaban PPAT Sehubungan Dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli.” *Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi,*

Dan Pendidikan 1, no. 11 (2022).

M Afit Syahputra, R. Ismala Dewi. "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak." *Jurnal Ilmiah Mandala Education* 8, no. 3 (2022).

Muhromi, Saidul, Budy Bhudiman, and Ibrahim Fajri. "Roles and Functions of PPAT in The Practice of Land Registration." *Jurmayustisi: Jurnal Mahasiswa Yustisi* 2, no. 24 (2024).

Najwa Aulia, Noorjanah, Nor Rif'atin Nabilah. "Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Isi Dan Kebenaran Data Dalam Akta Autentik." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence,Economic and Legal Theory* 3, no. 2 (2025).

Nurahmansyah, Karuniawan. "Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Hukum* 1, no. 2 (2021).

Pranata, Andri. "Problematika Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 3, no. 2 (2021).

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto, Mahmul Siregar. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023." *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025).

Rizki Namira, Erlina B. "Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Tanah." *JAHE - Jurnal Akuntansi Hukum Dan Edukasi* 2, no. 1 (2025).

Sari, Hayyu Qomaryah Fitria. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum." *(Jihhp) Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 4, no. 5 (2024).

Sari, Kirana Indra. "Pembatalan Akta Hibah PPAT Kepada Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan MA No . 1818K / Pdt / 2008)." *Jurnal Akta Notaris* 3, no. 1 (2024).

Siti Rohana Hasibuan, Hasim Purba, Suprayitno, T. Keizerina Devi Azwar. "Upaya Hukum Pihak Yang Dirugikan Akibat Akta Hibah Yang Melanggar Legitime Portie (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2892 K/Pdt/2021)." *Jurnal Media Akademik* 2, no. 1 (2024).

Solikin, Natalia. "Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Lex Privatum* 6, no. 5 (2018).

Sunoto. "Hibah Dalam Hukum Positif." *Jurnal Cerdas Hukum* 3, no. 1 (2017).

Waluyo, Bing. "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Cakrawala Hukum:*

Majalah Ilmiah 24, no. 1 (2022).

Widya Kristianti, Agus Nurudin. "Pertanggungjawaban Hukum PPAT Yang Menyalahgunakan Wewenang Dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55 / Pid / 2017 / PT DPS)." *Akta Notaris* 1, no. 2 (2022).

Yanuar Suryadini, Alifiana Tanasya Widiyanti. "Akibat Hukum Hibah Wasiat Yang Melebihi Legitime Portie." *Media Iuris* 3, no. 2 (2020).

Yulia Syanu Citra Pertiwi, Fendi Setyawan, Firman Floranta Adonara. "Autentikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Mimbar Yustitia* 5, no. 2 (2021).

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).