

BAB IV

**SANKSI YANG DIBERIKAN KEPADA PPAT APABILA MEMBUAT
PERALIHAN TANAH BERUPA HIBAH SETELAH PEMBERI HIBAH
MENINGGAL**

A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Hukum

Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggung jawab PPAT dalam melaksanakan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pembuatan akta yaitu kewajiban PPAT sebelum membuat akta, pada saat pelaksanaan membuat akta dan sesudah membuat akta. Kewajiban PPAT ini diatur dalam PP 24/1997, Permenag/Kepala BPN 3/1997, PP 37 1998, Peraturan KBPN Nomor 1/2006.

2. Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Moral

Tanggung jawab profesi PPAT secara moral berkaitan dengan etika atau tingkah laku PPAT baik didalam maupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi PPAT itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut IPPAT). IPPAT tersebut mengatur ketentuan mengenai Kode Etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana terdapat dalam PP 24/1997, Permenag/ Kepala BPN 3/1997, PP 37/1998 dan Peraturan KBPN Nomor 1/2006.

Kongres pertama IPPAT yang diselenggarakan di Bandung pada tahun 1997 menghasilkan Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Kode Etik Profesi PPAT) dimana dalam Pasal 1 Kode Etik tersebut dinyatakan bahwa Kode Etik Profesi adalah aturan- aturan yang merupakan panduan yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku, lahiriah maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari.⁸⁵

Ketentuan Kode Etik Profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh yang bersangkutan. Di dalam Pasal 7 ayat (1) Kode Etik tersebut disebutkan mengenai sanksi yang dapat diberikan kepada seorang PPAT apabila kode etik yang telah ditetapkan dilanggar yaitu antara lain dikenakan teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan IPPAT dan pemecatan dari keanggotaan IPPAT. Kemudian di dalam Pasal 7 ayat (2) Kode Etik tersebut disebutkan bahwa pengenaan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan jenis atau macam pelanggaran yang dilakukan anggota.

Hasil Kongres II IPPAT yang diselenggarakan di Denpasar-Bali tanggal 7- 8 September 2000 telah mengesahkan perubahan anggaran dasar IPPAT yang didalam salah satu ketentuannya menyebutkan bahwa kode etik

⁸⁵ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Kongres I IPPAT di Bandung, 1997.

diatur secara tersendiri dan disahkan oleh kongres untuk memelihara martabat PPAT. Sedangkan di dalam Pasal 20-nya disebutkan bahwa untuk menjaga terlaksananya Kode Etik PPAT dibentuk Dewan Kehormatan yang terdiri dari Dewan Kehormatan Pusat dan Dewan Kehormatan Daerah. Dewan kehormatan ini berfungsi untuk mengawasi PPAT dan berwenang untuk mengadili setiap anggota IPPAT yang terbukti nyata- nyata telah melakukan pelanggaran Kode Etik yang telah ditetapkan oleh IPPAT sebagai suatu organisasi profesi.⁸⁶

2. Tugas dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok PPAT diatur dalam PP 37/1998. Adapun tugasnya adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

⁸⁶ Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Anggaran Dasar Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kongres II IPPAT di Denpasar-Bali, tanggal 7-8 September 2000.

2. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1) Kewajiban PPAT Sebelum Membuat Akta

Kewajiban PPAT sebelum membuat akta antara lain diatur dalam:

a) Pasal 97 ayat (1) dan (2) Permenag/Kepala BPN 3/1997:

- 1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertipikat asli;
- 2) Pemeriksaan Sertifikat tersebut dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan Industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang.

b) Pasal 99 ayat (1) Permenag/Kepala BPN 3/1997: Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon

penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan: “bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta juga tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee (guntae)* menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertanggung jawab atas pernyataannya tersebut.”

- c) Pasal 100 ayat (1) Permenag/Kepala BPN 3/1997: PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

2) Kewajiban PPAT Pada Saat Pelaksanaan Pembuatan Akta

Kewajiban PPAT pada saat pelaksanaan pembuatan akta antara lain diatur dalam:

- a. Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997 jo Pasal 101 Permenag/Kepala

BPN 3/1997 jo Pasal 22 PP 37/1998:

- 1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-perundangan yang berlaku;
- 2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan;
- 3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.⁸⁷

⁸⁷ Harlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2007), hlm,364.

- b. Pasal 102 Permenag/Kepala BPN 3/1997: Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak- pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

3) Kewajiban PPAT Sesudah Membuat Akta

Kewajiban PPAT sesudah membuat akta antara lain diatur dalam:

- a. Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP 24/1997 jo. Pasal 103 ayat (1) dan (5) Permenag/Kepala BPN 3/1997:
 - 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar;
 - 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.
- b. Pasal 26 ayat (1), (2) dan (3) PP 37/1998 dan Pasal 62 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan KBPN Nomor 1/2006; Pasal 26 ayat (1). (2) dan (3) PP 37/1998:
 - 1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya;
 - 2) Buku daftar PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi

setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan;

- 3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya;

Pasal 62 ayat (1) dan ayat (2) peraturan KBPN Nomor 1/2006:

1. PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah;
2. PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Harta Bersama, Akta Pemberian Hak Pakai Bangunan Atas Tanah Hak Milik, dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik kepada Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang berguna sebagai pembuktian bahwa

telah terjadinya suatu perbuatan hukum secara perdata yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat yuridis dapat diberi sanksi batal demi hukum, dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut. Sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mampu bekerja secara profesional, teliti dan mampu untuk menganalisa setiap dokumen yang ditanganinya.

B. Sanksi Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pembatalan Akta PPAT atas suatu putusan pengadilan disebabkan tidak hanya kesalahan PPAT saja dalam membuat akta, tetapi dapat disebabkan karena kesalahan para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga adanya kesalahan tersebut yang menyebabkan adanya gugatan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Dalam proses perkara perdata tidak jarang seorang PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat sebagai upaya yang dipaksakan dalam kedudukannya sebagai pejabat umum untuk memberikan keterangan seputar akta yang dibuatnya, akta tersebut menjadi alat bukti untuk perkara perdata dalam proses persidangan.⁸⁸ Mengenai proses pembatalan akta melalui pengadilan tidaklah mudah, hal ini dikarenakan dalam suatu persidangan diperlukan adanya bukti-bukti, namun dalam pasal 163 HIR

⁸⁸ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta, Kanisius, 2001), hlm. 26.

dan 283 Rbg tidak secara tegas mengatur beban pembuktian tersebut, maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas Pembatalan akta PPAT.⁸⁹

Pembatalan akta PPAT harus dilakukan dengan adanya putusan pengadilan. Sesuai dengan prinsip dalam hukum perdata, ketika dilakukan pembatalan maka semua keadaan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan tersebut harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum yang tersebut dalam akta yang bersangkutan. Pembatalan akta hibah mewajibkan harus dengan putusan pengadilan karena pembatalannya memerlukan mendapatkan pengkajian yang cermat dari pihak yang berkompeten menangani masalah tersebut. Ketika terdapat pengajuan pembatalan, kantor pertanahan hanya berwenang untuk mengeluarkan surat keputusan pembatalan pendaftaran tersebut apabila para pihak bersengketa, dan salah satu pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan. Notaris dan PPAT merupakan dua jabatan yang berbeda meskipun bisa dijabat oleh satu orang yang sama. Apabila seseorang ingin membatalkan hibah maka perlu adanya penetapan pengadilan, disini notaris sebagai pejabat publik tidak mempunyai hak dan kewenangan untuk membatalkan akta yang dibuat oleh PPAT.

PPAT sebagai seseorang yang berwenang untuk menerbitkan akta hibah atas tanah tersebut hingga sampai diprosesnya akta tersebut dengan hasil

⁸⁹ Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*, (Yogyakarta, Cakrawala Media, 2012), hlm.45.

outputnya berupa sertifikat yang telah dicetak atas nama penerima hibah, maka PPAT tersebut harus bertanggung jawab atas perbuatannya tersebut karena telah melakukan suatu kekeliruan yang mengakibatkan terjadinya sengketa antara penerima hibah, penerima hibah dan pihak yang dirugikan. Munir Fuady menyatakan bahwa dalam perkembangan ilmu hukum mengenal tiga kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

1. Perbuatan melawan hukum karena adanya unsur kesengajaan;
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan ataupun kelalaian);
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Untuk terjadinya kesengajaan diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain dengan kata lain si pembuat, walaupun mengetahui akan akibatnya, tetapi ia tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian adalah perbuatan, dimana si pembuatnya tidak mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Atas tiga kategori perbuatan melawan hukum di atas, kemudian timbul model bentuk pertanggungjawaban hukum yakni sebagai berikut:

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1366 KUHPerdara;
3. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara.

Tiga kategori dari perbuatan hukum erat kaitannya dengan teori pertanggungjawaban menurut pendapat Abdulkadir Muhammad yang mana tanggung jawab merupakan akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja, kelalaian maupun tanpa mempersoalkan kesalahan. Sebelum dapat menentukan pertanggungjawaban yang dilakukan seorang PPAT, maka harus diteliti terlebih dahulu bentuk kesalahan yang dilakukan seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam pembuatan akta yang erat kaitannya dengan kewajiban seorang PPAT. Agar dapat mengetahui bagaimana kesalahan yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya, maka harus diartikan terlebih dahulu maksud dan makna dari kesalahan itu sendiri.

Suatu perbuatan dikatakan mempunyai kesalahan, apabila memenuhi syarat-syarat adanya suatu kesalahan, yaitu :⁹⁰

- 1) Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;
- 2) Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, artinya bahwa ia menyadari atau dapat menduga tentang akibatnya. Pertanggungjawaban seorang PPAT akan muncul jika terjadinya suatu pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan suatu tugas jabatannya apabila dalam pelaksanaan jabatan tersebut seorang PPAT melanggar ketentuan yang berlaku. Harus dapat dilihat bentuk pelanggaran yang dilakukan apakah PPAT membuat akta yang tidak sesuai dengan standar pembuatan akta PPAT ataukah PPAT membuat akta yang melanggar ketentuan hukum

⁹⁰ Subekti R, *Hukum perjanjian*, (Jakarta:Intermasa, 2002), hlm. 79.

walaupun akta yang dibuat tidak bermasalah dan telah sesuai standarisasi pembuatan akta.⁹¹ Pelanggaran tersebut harus menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang menggunakan bantuan jasa kepada PPAT.

Jika seorang PPAT melakukan kesalahan atau pelanggaran maka perlu ditelusuri terlebih dahulu akar permasalahan yang terjadi sehingga dapat ditentukan kemudian mengenai kasus pelanggaran, penggantian biaya, ganti rugi dan bunga bilamana terbukti PPAT melakukan pelanggaran. Apabila pihak-pihak yang berkepentingan dapat memberikan bukti otentik mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh seseorang PPAT maka hal tersebut dapat menempatkan PPAT sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban. Konsep tanggung jawab hukum erat kaitannya dengan konsep hak dan kewajiban. Pertanggungjawaban dititikberatkan atas suatu perbuatan tertentu dimana seseorang akan memikul tanggung jawab dan dikenakan sanksi apabila seorang subjek hukum melakukan perbuatan yang merugikan hak orang lain. Dalam hal ini apabila seorang PPAT dinyatakan bersalah maka PPAT tersebut dapat dimintakan tanggung jawab secara:

1. Sanksi Administratif

Kesalahan administrasi PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah tertentu pasti akan menimbulkan akibat hukum, yaitu PPAT bertanggung jawab. Tanggung jawab PPAT terkait dengan kesengajaan, kelalaian dan/atau kelalaian dalam pembuatan kontrak

⁹¹ R. Subekti, *hukum pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 48.

jual beli, yang menyimpang dari persyaratan formil dan persyaratan materiil tata cara pembuatan kontrak PPAT. PPAT dapat dikenakan sanksi administratif.⁹² Menurut Peraturan BPN 1/2006, penyimpangan bentuk dan persyaratan bahan dapat dilanggar oleh PPAT, dan dapat dikenakan sanksi tercela oleh Direktur Biro Pertanian Nasional Republik Indonesia. Pertanggungjawaban administratif juga diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah. Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: PPAT mengabaikan ketentuan Pasal 38, 39, dan 40 serta peraturan dan petunjuk Menteri dalam melaksanakan tugasnya, bertanggung jawab atas kerugian pihak-pihak yang dirugikan akibat ditinggalkannya ketentuan tersebut.⁹³

2. Sanksi Perdata

Dalam Hukum Perdata, seorang PPAT sebagai pemberi kerja apabila memiliki hubungan kerja dengan pegawainya yang dilandaskan pada perjanjian kerja harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pegawainya. Hal ini sesuai dengan doktrin *vicarious liability* atau tanggung jawab pengganti. *Vicarious liability* adalah “suatu pertanggungjawaban yang dibebankan kepada seseorang atas perbuatan orang lain” (*the legal responsibility of one person for the wrongful acts*

⁹² Noor, A. K. (2016). Tugas dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat. *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, Vol. 1, (No. 2), p.1-13.

⁹³ Achmad, Yulianto., & Fajar, Mukti. (2009). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

of another).⁹⁴ Atau dapat diartikan dalam Bahasa Indonesia sebagai pertanggungjawaban pengganti. Henry Black menafsirkan vicarious liability “sebagai pertanggungjawaban majikan atas tindakan dari pekerja; atau pertanggungjawaban principal terhadap tindakan agen dalam suatu kontrak.”⁹⁵ “Doktrin ini diadaptasi dari hukum perdata yang kemudian mulai diterapkan dalam hukum pidana, dimana Pasal 1367 KUHPerdata mengatakan bahwa setiap orang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

3. Sanksi Pidana

Orang yang membuat akta tujuan itu harus digunakan sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. jika dalam hal ini ada surat keterangan atau bukti otentik yang dibuat oleh PPAT tentang kebenaran materiil akta adalah palsu atau dipalsukan, maka secara hukum PPAT harus dapat bertanggung jawab dari segi pidana. Pengenaan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang PPAT telah membuat surat palsu atau akta yang dipalsukan dengan kualifikasi sebagai tindak pidana. Persyaratan materiil dan persyaratan formal tata cara pembuatan akta PPAT merupakan aspek

⁹⁴ Romli Atmasasmita, *Asas-asas Perbandingan Hukum Pidana*, (Jakarta: Yayasan lembaga Bantuan Hukum Indonesia, 1989), hlm. 93.

⁹⁵ Mahrus Ali, *Asas-asas Hukum Pidana Korporasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 118.

formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah yang berkaitan dengan jabatan PPAT. Menurut Habib Adjie dengan metode penalaran analogi, berpendapat bahwa aspek formal suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk mengkriminalisasi PPAT⁹⁶ jika aspek formil tersebut dengan sengaja dibuktikan (dengan penuh kesadaran dan kehati-hatian serta direncanakan oleh masing-masing PPAT) bahwa perbuatan yang mereka buat digunakan sebagai alat untuk melakukan kejahatan. PPAT secara sadar dan sengaja juga bersama-sama dengan pihak-pihak yang bersangkutan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dikenal dengan perbuatan melawan hukum. Pengenaan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang dilanggar, yaitu selain memenuhi rumusan pelanggaran dalam peraturan perundang undangan terkait PPAT, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang disebutkan dalam KUHP. Menurut Habib Adjie, adapun perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formil akta notaris/PPAT dalam pembuatan akta otentik meliputi pembuatan surat palsu/palsu dan menggunakan surat palsu/palsu (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP), pemalsuan akta otentik (Pasal 264 KUHP, pemberian perintah untuk mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP), melakukan, memerintahkan, ikut serta (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP

⁹⁶ Rosa, A. (2003). *Bertindak Melawan Hukum*. Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP), dan pembantuan dalam pembuatan surat palsu/palsu dan menggunakan surat palsu/palsu (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP KUHP).⁹⁷

Berdasarkan hal diatas jika dikaitkan dengan perkara pembatalan hibah dengan Nomor perkara 42/Pdt/2014/PT.Palu yang menyatakan pertanggungjawaban seorang PPAT akan muncul jika terjadinya suatu pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan suatu tugas jabatannya apabila dalam pelaksanaan jabatan tersebut seorang PPAT melanggar ketentuan yang berlaku.

Bahwa dalam kasus ini Hakim menilai PPAT Rusli Rachmad, S.H.,M.M. telah kurang cermat, hal tersebut tidak terpenuhinya Sumpah Jabatan PPAT yaitu PPAT tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Bahwa telah dipertimbangkan sebelumnya menyatakan objek gugatan sebagai milik tiga anak perempuan Monu yaitu Penggugat, Ernawati dan Tergugat 1, menyatakan perbuatan Tergugat 1 yang menguasai, mengklaim dan mensertifikatkan seluruh lokasi obyek sengketa secara sepihak adalah perbuatan melawan hukum.

Oleh sebab itu Akta Hibah No. 512/Kec.Luwuk/1989 tertanggal 30 Desember 1989 tidak sah dan batal demi hukum dan Sertifikat tanah

⁹⁷ Arba. (2014). Perlindungan Hukum Hak Masyarakat Dalam Penataan Ruang Kota Mataram Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011. Jurnal Ius, Vol. II, (No.4), p.28-39.

Nomor 1304 tanggal 12 mei 2001 atas nama Sumarni Pakaya yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Selain itu menyatakan tidak sah Akta Jual Beli No.131/Kec.Luwuk/2001 tanggal 21 Mei 2001 dan Akte Jual Beli No.23/Kec.Luwuk/2007 tanggal 01 Februari 2007, dikarenakan identitas yang diserahkan kepada PPAT tersebut adalah bukan yang sebenarnya. Meskipun syarat-syarat akta otentik secara formal terpenuhi namun karena perbuatan hukum penghibahan yang merupakan muatan isi dari akta-akta tersebut tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum maka Akta-Akta tersebut harus dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum.