

12-30-2020

KEABSAHAN SERTIPIKAT PENGANTI SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA HIBAH (STUDI KASUS NOMOR 64/PDT.G/2018/PN.KDI)

Ulfa Amalyah Usman
ULFAMALYAHUSMAN@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Usman, Ulfa Amalyah (2020) "KEABSAHAN SERTIPIKAT PENGANTI SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA HIBAH (STUDI KASUS NOMOR 64/PDT.G/2018/PN.KDI)," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 29. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/29>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

KEABSAHAN SERTIPIKAT PENGGANTI SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA HIBAH (STUDI KASUS NOMOR 64/PDT.G/2018/PN.KDI)

Cover Page Footnote

1 Indonesia, Undang-undang Peraturan Dasar Pokok Agraria, UUPA Nomor No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043. Ps. 21 ayat (3). 2 Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, (Bandung: Alumni IKAPI, 1982), hal. 6. 3 A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, cet. 2, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 1. 4 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 471-472. 5 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional), (Jakarta: Jembatan, 1999), hal. 457. 6 Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hal. 90-91. 7 Ibid, hal. 93. 8 Ibid, hal.113. 9 Faiqa Fatmala, "Penerbitan Sertipikat Hak Milik Pengganti Karena Hilang Oleh Ahli Waris Yang Disebabkan Oleh Bencana Alam," e-Journal Unitomo (2017), hal. 11. 10 Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Ps. 57.

**KEABSAHAN SERTIPIKAT PENGGANTI SEBAGAI DASAR
PEMBUATAN AKTA HIBAH
(STUDI KASUS NOMOR 64/PDT.G/2018/PN.KDI)**

Ulfa Amalyah Usman, Enny Koeswarni, Aad Rusyad Nurdin

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai sertipikat pengganti sebagai dasar pembuatan akta hibah, yang mana diketahui bahwa permasalahan sertipikat pengganti dimasyarakat bukanlah hal baru. Sertipikat pengganti terjadi apabila sertipikat asli sebelumnya dinyatakan hilang oleh pemilik, maka pihak Kantor Pertanahan setempat pun akan menerbitkan sertipikat pengganti tersebut dengan adanya pengajuan permintaan sertipikat pengganti dan dinyatakan di bawah sumpah oleh pemilik sertipikat tersebut, atau pihak lain yang diberikannya kuasa. Permasalahan pun muncul kemudian ketika terdapat sertipikat ganda terhadap objek yang sama. Dengan adanya dua kepemilikan ini terhadap objek yang sama, tentunya akan menimbulkan permasalahan baru apabila salah satu pihak melakukan perbuatan hukum atas dasar sertipikat pengganti tersebut kepada pihak ketiga. Dalam penelitian ini, perbuatan hukum yang dilakukan ialah membuat akta hibah berdasarkan sertipikat pengganti tersebut yang kemudian dijual kembali dengan pihak ketiga. Dengan adanya perbuatan hukum tersebut, maka tentu terdapat pihak yang merasa dirugikan. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai akta hibah yang dibuat tidak berdasarkan pada sertipikat pengganti yang tidak dibuat menurut perundang-undangan dianggap tidak sah dan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan terhadap akta hibah yang memuat keterangan palsu. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis-normatif, dengan pendekatan deskriptif analitis. Hasil Analisa adalah untuk menghindari adanya sertipikat ganda maka sertipikat sebelumnya dibekukan pada database Kantor Pertanahan, namun jika sertipikat ganda tetap terjadi maka salah satu dari sertipikat tersebut akan dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan. Adapun pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan berikan sanksi sesuai perbuatan atau pelanggaran, yang terdiri dari 3 pertanggungjawaban, yaitu: Administratif, pidana dan perdata.

Kata Kunci: Sertipikat Pengganti, Akta Hibah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, peralihan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Peralihan tersebut, dimungkinkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa: “Hak milik

atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”¹. Dalam hal ini, penerima hak wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Demi terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah melalui sarana pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan di Indonesia sejak tahun 1960 hingga saat ini, telah banyak membawa hasil yang positif dalam rangka usaha penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah disamping adanya hal-hal yang bersifat negatif pula.² Untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961³, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu tentang Pendaftaran Tanah, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.⁴

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir serta terbuka. Asas sederhana, dalam pendaftaran dimaksud agar ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan jaminan kepastian, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan tanah itu sendiri. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauannya bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan golongan orang yang mempunyai ekonomi lemah. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya, dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor Badan Pertanahan Nasional selalu sesuai dengan keadaan mengenai data yang benar setiap saat. Asas Terbuka, maksudnya data-data yang tersimpan di Kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut adalah terbuka untuk umum.⁵

Untuk mendukung perbuatan hukum pendaftaran tanah, keabsahan akta yang menjadi dasar peralihan hak (jual beli, hibah, dan lain sebagainya) tergantung pada

¹ Indonesia, *Undang-undang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UUPA Nomor No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043. Ps. 21 ayat (3).

² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni IKAPI, 1982), hal. 6.

³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet. 2, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 1.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 471-472.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*, (Jakarta: Jembatan, 1999), hal. 457.

ketaatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan kewenangan jabatannya, yaitu:⁶

- a. Sertipikat yang menjadi objek jual beli tanah tidak sedang dijadikan agunan bank, sengketa atau dalam sitaan.
- b. Sertipikat tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Sertipikat tanah atas nama orang lain.
- d. Pembeli belum cukup umur.
- e. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada.
- f. Para pihak atau salah satunya belum cukup umur untuk melakukan jual beli.
- g. Hak atas tanah berada dalam keadaan sengketa.
- h. Hak atas tanah dalam sitaan Panitia Urusan Piutang Negara dan belum disita oleh PUPN.
- i. Bukan badan hukum yang berdasarkan PP No.38 Tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah dengan hak milik.
- j. Bidang tanah terletak di luar wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- k. Calon pembeli tanah adalah warga negara asing.
- l. Tanah wakaf dan tanah sedang digadaikan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 dan PP Nomor 37 Tahun 1998, beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu:⁷

- a. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya;
- b. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Kasus jual beli tanah yang berakhir pada sengketa sering terjadi, baik dimedia cetak maupun elektronik dan mungkin yang tak terpublikasikan juga banyak. Oleh karena itu, para calon pembeli tanah atau rumah sudah seharusnya mengetahui hal-hal apa saja yang seharusnya dipersiapkan agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari, ketika seseorang membeli tanah, akan dihadapkan pada dua kemungkinan. Pertama ialah tanah yang akan dibeli memiliki sertipikat, dan yang kedua belum bersertipikat. Oleh karena itu, sertipikat merupakan hasil akhir dari suatu proses pendaftaran tanah, maka didalam sertipikat itu sendiri terdapat riwayat penguasaan atau pemilikan tanah yang menjadi alas hak pada pendaftaran tanah, yang telah diselidikinya. Proses peralihan hak selanjutnya dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hal. 90-91.

⁷ *Ibid*, hal. 93.

Pemilik sertifikat tanah sebagai pemegang hak-hak milik atas tanah tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah sertifikat tersebut berusia lima tahun. Hanya pada usia sertifikat dibawah lima tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah si pemegang sertifikat kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya.⁸ Akan tetapi, yang menjadi masalah ialah apabila sertifikat tersebut dinyatakan hilang. Hal ini tentu saja bukanlah hal yang jarang terjadi dan bahkan sering menjadi kasus perselisihan mengenai kepemilikan yang sebenarnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang penerbitan sertifikat pengganti, yang mana pada intinya sertifikat pengganti ini dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dimana letak tanah atas permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertifikat hak atas tanahnya hilang, rusak, dan lain sebagainya. Diterbitkannya sertifikat pengganti oleh Kantor Pertanahan, maka sertifikat hak atas tanah yang lama otomatis akan dibatalkan. Hal ini dilakukan untuk menjaga kemungkinan disalah gunakannya sertifikat hak atas tanah yang lama oleh pihak ketiga yang berkepentingan akan hal tersebut.⁹ Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:¹⁰

- (1) atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak diguna-kan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.
- (3) dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagai-mana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris.
- (4) penggantian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Dampak buruk dari penggantian sertifikat yang hilang ini ialah, adanya iktikad tidak baik dari pihak lain juga bisa saja mengaku sebagai pemilik yang sah dari sertifikat tersebut atau lebih buruk lagi dapat membuat sertifikat baru yang seolah-

⁸ *Ibid*, hal.113.

⁹ Faiqa Fatmala, "Penerbitan Sertipikat Hak Milik Pengganti Karena Hilang Oleh Ahli Waris Yang Disebabkan Oleh Bencana Alam," *e-Journal Unitomo* (2017), hal. 11.

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Ps. 57.

olah merupakan sertifikat pengganti dari sebelumnya yang telah hilang, lalu kemudian dimanfaatkan dengan berbagai macam cara untuk mendapatkan keuntungan dari padanya. Apabila melakukan jual beli atau peralihan hak lainnya, perlu diperhatikan juga akta peralihan haknya, apakah disebabkan oleh jual beli, hibah atau warisan. Berdasarkan hal tersebut, harus ditelusuri peralihan haknya, untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan dalam bentuk Akta Jual Beli dituangkan di Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan, sementara hibah atau warisan harus disertai keterangan resmi pemda dan diputuskan oleh hakim pengadilan agama dan untuk ahli waris harus ada penetapan ahli waris.¹¹ Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat yang berasal dari hibah palsu seringkali terjadi karena tidak meneliti apakah hibah betul-betul dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT atau tidak. Ketetapan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta hibah tanah sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hak atas tanah bagi pemberi hibah, para ahli waris pemberi hibah dan penerima hibah. Konsekuensinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disamping harus bertanggungjawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta hibah, juga wajib menyampaikan akta dan warkah-warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan¹². Oleh karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut di dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya.

2. Permasalahan

Permasalahan yang menjadi batasan ruang lingkup pembahasan yang akan dianalisa penulis adalah bagaimanakah pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta hibah yang memuat keterangan palsu dikarenakan dibuat berdasarkan pada sertifikat pengganti yang diterbitkan dengan tidak sesuai peraturan perundang-undangan sehingga dianggap tidak sah.

3. Sistematika Penulisan

Penulisan artikel ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu: Pendahuluan, Pembahasan dan Penutup. Adapun pada bagian yang pertama yaitu Pendahuluan, terbagi lagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu: latar belakang, yang menjadi asal muasal terbentuknya permasalahan dalam artikel ini dan membuat penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan tersebut. Permasalahan, yang merupakan pokok masalah dari apa yang akan dibahas dalam artikel ini. Serta sistematika penulisan. Bagian kedua adalah Pembahasan, pada bagian ini penulisan akan menjelaskan mengenai sertifikat pengganti, akta hibah dan kaitan keduanya yang berhubungan dengan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta hasil analisis. Adapun bagian yang terakhir yaitu bagian ketiga adalah Penutup, yang terdiri dari simpulan dan saran terkait artikel ini.

B. PEMBAHASAN

1. Sertifikat Pengganti

¹¹ Sutedi, *Peralihan...*, hal. 95.

¹² *Ibid*, hal, 100.

Pada dasarnya, istilah “sertipikat” itu sendiri berasal dari Bahasa Inggris (*certificate*) yang berarti ijazah atau Surat Keterangan yang dibuat oleh pejabat tertentu, dengan pemberian surat keterangan itu, berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Istilah “sertipikat tanah” dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Adanya penerbitan sertipikat hak atas tanah, telah menerangkan bahwa seseorang itu mempunyai hak atas suatu bidang tanah.¹³ Sertipikat hak atas tanah hak milik wajib berisikan 2 (dua) bagian utama, yaitu Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Semua bagian-bagian dari sertipikat tersebut ada arsipnya dan dipelihara baik-baik di Kantor Pertanahan, untuk menjamin keamanan, kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemilik sertipikat, Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu pengurusan pendaftaran tanah dengan antara lain menyelenggarakan, menyimpan dan memelihara apa yang disebut dengan daftar umum. Daftar umum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah, daftar nama, daftar buku tanah dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan pendaftaran tanah desa demi desa atau sporadik dalam rangka pelayanan masyarakat.¹⁴ Sertipikat yang merupakan produk hukum ini, terbit pada saat pendaftaran tanah dilakukan. Sebagaimana yang tercantum pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebagai berikut:¹⁵

- (1) “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. **Penerbitan sertipikat;**
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.”

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Disamping itu juga untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan tanah guna mengadakan perbuatan hukum mengenai tanah. Adapun tujuan lain adalah agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sehingga memudahkan dalam

¹³ Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, (Jakarta: Marghareta Pustaka, 2014), hal. 402.

¹⁴ Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat*, (Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997), hal. 1.

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Ps. 12.

merusmuskan kebijakan dibidang pertanahan.¹⁶ Singkatnya dengan adanya sertipikat tersebut akan memberikan kekuatan pembuktian yang kuat bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata di persidangan pengadilan Negeri. Walaupun demikian tidak selamanya bahwa pemegang atau pemilik sertipikat harus dimenangkan dalam persidangan, sebab pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem dimana terhadap pemegang/pemilik sertipikat dapat diajukan gugatan manakala data awal penerbitan sertipikatnya mengandung cacat yuridis misalnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti jual beli, hibah, tukar menukar cacat hukum hingga kehilangan kekuatan hukumnya, maka dalam hal ini bisa saja terjadi pemegang atau pemilik sertipikat dinyatakan kalah oleh Pengadilan Negeri dan pihak yang menang dapat mengajukan surat permohonan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN untuk membatalkan atau mencabut pemberian sertipikat tersebut dan selanjutnya diterbitkan sertipikat yang baru bagi pemohon tersebut.¹⁷

Sengketa tanah kerap terjadi karena status kepemilikan, tak jarang sebidang tanah mempunyai status kepemilikan ganda. Masalah akan muncul jika status kepemilikan (sertipikat) dikemudian hari berpindah tangan, baik itu melalui jual beli maupun warisan atau hibah. Secara garis besar, permasalahan yang timbul terkait penerbitan sertipikat sangatlah beragam dimasyarakat, baik sertipikat rusak dan sertipikat hilang atau bahkan sertipikat palsu atau digandakan, yang tentunya akan melahirkan sertipikat yang cacat hukum (sertipikat yang keliru pada saat penerbitannya).

Pada beberapa kasus pertanahan, terdapat penerbitan sertipikat palsu oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertipikat dipalsukan, yang juga perbuatan ini tidak terlepas dari campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pihak atau instansi yang membuat akta otentik sebagai alas hak untuk membantu Badan Pertanahan Negara (BPN) dalam penerbitan sertipikat. Setidaknya ada tiga masalah pokok yang melatarbelakangi terbitnya sertipikat palsu, yaitu: Kesalahan memahami, mengenal dan menerapkan posisi kasus terbitnya sertipikat palsu;¹⁸

- a. “Ketidakpahaman tentang lembaga hak milik atas tanah, atau lembaga peralihan hak atas tanah, mengabaikan dan membiarkan terjadinya salah urus peralihan hak milik atas tanah serta mengabaikan titik taut di dalam Lembaga hukum antar tata hukum;
- b. Terjadi tindakan melegalkan dokumen cacat hukum, pembuatan akta peralihan hak yang tidak dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- c. Sistem administrasi pertanahan yang tidak baik sehingga tidak mampu mencegah lahirnya sertipikat palsu.”

Sebuah sertipikat dapat dinyatakan palsu atau tidak, dapat diketahui dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, yaitu bahwa

¹⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* cet. 2 (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 9.

¹⁷ Putri Asih Febiola, “Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah Terhadap Gugatan dari Pihak Lain,” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012), hal. 50.

¹⁸ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 8-10.

data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah. Disebut sebagai sertifikat palsu apabila data pembuatan sertifikat adalah palsu atau dipalsukan, tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan dan blanko yang digunakan untuk membuat sertifikat merupakan blanko yang palsu atau bukan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Umumnya sertifikat palsu ini dibuat terhadap tanah-tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tanah yang cukup tinggi, serta terhadap tanah-tanah yang sertifikatnya masih mempergunakan blanko sertifikat lama.¹⁹

Untuk mengantisipasi atau mencegah terjadinya pemalsuan sertifikat yang cacat hukum, maka setidaknya-tidaknya harus dilakukan beberapa hal, antara lain:²⁰

- a. Pencetakan blanko sertifikat yang baik, sehingga sulit dipalsukan;
- b. Sebelum dilakukan pembuatan akta pemindahan hak, dilakukan pengecekan lebih dahulu terhadap sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat;
- c. Pengamanan arsip, warkah-warkah pertanahan terutama arsip buku tanah dan gambar situasi/surat ukur;
- d. Meningkatkan kecermatan dan ketelitian aparat yang menerbitkan sertifikat.

Apabila pada suatu ketika Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengetahui adanya sertifikat palsu, sementara pihak Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai wewenang untuk menyatakan bahwa sertifikat yang dimaksud adalah palsu, maka sertifikat yang sebenarnya palsu tersebut, diteliti kemudian distempel dengan kata-kata: "Sertifikat ini bukan produk Badan Pertanahan Nasional" dan perlu dilaporkan kepada pihak kepolisian setempat untuk diadakan penelitian lebih lanjut.²¹ Selain pemalsuan sertifikat, cacat hukum pada sertifikat juga kerap terjadi pada kasus sertifikat ganda. Sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap Kantor Pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil. Namun, apabila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apalagi jika terjadi gugatan sertifikat ke Pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.²² Selain dari pada sertifikat yang cacat hukum, permasalahan yang juga sering terjadi dimasyarakat ialah Sertifikat yang rusak dan hilang, baik itu dikarenakan bencana alam atau karena kecerobohan pemilik sertifikat itu sendiri. Perihal sertifikat pengganti ini, telah diatur juga dalam Peraturan

¹⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal. 136.

²⁰ Adrian Sutedi, *Sertipikat...*, hal. 10.

²¹ Chomzah, *Hukum...*, hal. 138.

²² Adrian Sutedi, *Sertipikat...*, hal. 10.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pasal 57 disebutkan:²³

- (1) atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi;
- (2) permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak** dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41 atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana Pasal 53, **atau kuasanya**;
- (3) dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris;
- (4) penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Prosedur permohonan sertipikat pengganti ini telah dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 59, yang jika diambil kesimpulannya ialah sebagai berikut:²⁴

- a. Didahului dengan pengumuman satu kali dalam salah satu surat kabar harian daerah setempat;
- b. Menunggu hingga jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dimulai sejak hari pengumuman, apakah ada pengajuan keberatan yang dianggap cukup beralasan menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau tidak;
- c. Melakukan pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan daerah setempat bahwa hilangnya sertipikat dari yang bersangkutan;
- d. Sertipikat pengganti kemudian diserahkan kepada pihak yang memohon atau orang lain yang diberikan kuasa untuk menerimanya.

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang rusak ataupun hilang. Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun di dalam sertipikat pengganti, nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap

²³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Ps. 57.

²⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Psl. 59.

sama dengan sertipikat sebelumnya. Jadi pada intinya, fungsi serta isi sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah sebelumnya, dimana dalam hal ini penerbitan sertipikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah maupun penerbitan sertipikat pengganti karena rusak. Akan tetapi, didalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang harus dilakukan penelitian terlebih dahulu mengenai data yuridis mengenai bidang tanah tersebut.²⁵

2. Akta Hibah

Hibah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewaris meninggal dunia.²⁶ Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris, surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Mereka yang tunduk pada hukum adat, dapat dilakukan dibawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁷ Akan tetapi, setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁸ Perolehan tanah secara hibah dan hibah wasiat, wajib didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat, sebagai bentuk pengamanan hibah tanah. Hibah adalah salah satu jenis perjanjian, hibah atau perjanjian dapat dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban hukum. Mengenai batalnya perjanjian, yaitu suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPdata (telah disebutkan sebelumnya), bisa berakibat pada batalnya perjanjian.

Akta hibah, dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *grant deed*, sedangkan dalam Bahasa Belanda, disebut dengan *subside daad*, merupakan surat bukti yang berkaitan dengan pemberian atau penyerahan hak atas suatu benda atau barang dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Akta dapat juga disebut dengan tulisan. Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu

²⁵ Irwin Perison, "Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Perlindungan Hukum terhadap Pemegangnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang," (Tesis Magister Universitas Diponegoro, Semarang, 2007), hal. 40.

²⁶ Chairunnisa Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hal. 113.

²⁷ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Rajawali, 1990), hal. 46.

²⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Ps. 37 ayat (1)).

peristiwa dan ditandatangani.²⁹ Akta sebagai alat bukti yang sengaja dibuat yang nantinya apabila diperlukan dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian yang mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan masyarakat yang modern, oleh karena akta sebagai dokumen tertulis dapat memberikan bukti akan adanya suatu peristiwa hukum yang di dalamnya mengatur suatu hak dan kewajiban masing-masing pihak yang melakukan perikatan. Alat bukti berupa tulisan merupakan salah satu dari alat pembuktian, dan pembuktian ini dapat dilakukan dengan pembuktian dengan tulisan-tulisan otentik atau tulisan-tulisan di bawah tangan. Dalam hal ini tulisan yang dimaksud adalah akta. Bahwa dalam KUHPerdara Pasal 1868, disebutkan:³⁰

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya.”

Pada pasal tersebut, tidak disebutkan secara pasti terkait siapa yang berhak untuk membuat akta tersebut dan dapat menjadikannya otentik berdasarkan undang-undang. Berdasarkan hal tersebut, kejelasan mengenai pasal 1868 KUHPerdara dijawab dalam Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004 dan sekarang telah menjadi Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mana disebutkan pada Pasal 1 bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang- undang lainnya.” Dengan demikian Pejabat Umum adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat, sehingga Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat **akta otentik** yang melayani kepentingan masyarakat, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum tidak hanya kepada Notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PPAT) dan Pejabat Lelang, dengan demikian Notaris sudah pasti Pejabat Umum, tapi tidak setiap Pejabat Umum pasti Notaris, karena Pejabat Umum bisa juga PPAT atau Pejabat Lelang.³¹

Dalam hal ini, perlu ditekankan sekali lagi bahwa yang berwenang membuat akta hibah ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada KUHPerdara, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Namun, setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan

²⁹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. 17, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hal. 27.

³⁰ *Ibid*, Psl. 1868.

³¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia, Tafsir Telematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama, 2009), hal. 13-14.

ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³²

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta hibah ini dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Dari ketentuan di atas dapat diketahui bahwa hibah tanah tersebut harus dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh PPAT, yakni berupa akta hibah. Selanjutnya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan kepada para pihak yang bersangkutan.³³ Bagi pihak ketiga, bilamana dalam suatu keadaan penerima hibah menjual atau memindahtangankan harta hibah kepada pihak lain dalam hal ini adalah pembeli tanah sengketa, Undang-undang tidak mengatur secara sistematis akibat dari kebatalan. Pada umumnya akibat dari suatu kebatalan adalah berlaku surut dan kembali pada keadaan semula atau *ex tunc*. Akibat hukum yang timbul dari harta hibah yang dimohonkan pembatalan pada pengadilan dengan adanya putusan pembatalan hibah yang telah berkekuatan tetap, maka kepemilikan atas harta hibah yang telah dijual atau dipindahtangankan kepada pembeli tersebut akan kembali kepada pemberi hibah sehingga seluruh harta hibah akan kembali menjadi hak miliknya sendiri. Apabila objek hibah telah dibalik nama atau telah disertipikatkan atas nama pembeli, maka sertipikat tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Pemberi hibah dapat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar sertipikat objek sengketa tidak berlaku lagi dengan adanya putusan pembatalan hibah tersebut. Kemudian sertipikat objek sengketa dapat kembali atas nama pemberi hibah.³⁴

³² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Psl. 37 ayat (1)

³³ Tri Jata Ayu P, “Prosedur Hibah Tanah dan Bangunan kepada Keluarga,”

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51e582b1ad14c/prosedur-hibah-tanah-dan-bangunan-kepada-keluarga/>, diakses 12 Februari 2020.

³⁴ Nila Manda Sari Yunanto, “Cacat Hukum Dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak dan Implikasinya,” *Notarius Volume 11 Nomor 1 (2018)*, hal. 111.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan sebutan “pejabat” yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan bahwa:³⁵

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan akta tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah dan pemberian hak tanggungan atas tanah, atau dengan kata lain menurut Bactiar Effendie, tugas pokok pejabat pada saat itu adalah membantu Menteri Agraria membuat akta yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, dan meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.³⁶ Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan kembali pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum dimana dalam Pasal 1 dinyatakan bahwa:³⁷

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Adapun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang telah diperbaharui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menegaskan kembali pengertian PPAT sebagai Pejabat Umum dimana dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa:³⁸

³⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 10 Tahun 1961, psl. 19.

³⁶ Bactiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, cet. 3, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 78.

³⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, psl.1.

³⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, Psl. 1 angka 1.

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Dalam kaitan dengan melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 tahun 1997, menetapkan bahwa sebelum melakukan 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 setempat mengenai kesesuaian sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat, dengan memperlihatkan sertifikat asli.³⁹ Seorang Notaris, belum tentu juga seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), begitupun sebaliknya. Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **ditunjuk** Menteri Dalam Negeri, dan bukan “diberi izin” atau “diizinkan” untuk membuat akta tanah. Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), digunakan dua istilah yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah digunakan istilah “ditunjuk” dan di Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, digunakan istilah “diangkat”. Kedua peraturan tersebut tidak menggunakan istilah “izin”.⁴⁰

Keharusan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan. Karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat “adanya” akta penyerahan, meskipun pasal 23 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperbuat. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli. Akan tetapi, bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan demikian, meskipun sejak dilakukannya jual beli (misalnya) pembeli sudah jadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktiannya) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didapatkannya itu, oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Pendapat ini mengandung kelemahan, “karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu mempunyai fungsi sebagai alat untuk melakukan pendaftaran (Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961), sehingga tidak menentukan saat kelahiran hak”.⁴¹

³⁹ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan.*, hal. 86.

⁴⁰ A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Alumni, 1984), hal. 114.

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*, (Jakarta: Jembatan, 1999), hal. 158.

Salah satu pihak yang sangat berperan dalam pembuatan akta autentik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum dimana dalam pelaksanaan tugasnya berkewajiban untuk mendaftarkan segala akta yang dibuatnya pada kantor pertanahan sejak penandatanganan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk mencapai tertib pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang dilaporkan secara bulanan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mendukung upaya pemerintah untuk menyediakan informasi kepada masyarakat. Hal inilah yang membedakan antara akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan akta dibawah tangan. Kontrol terhadap kebenaran alat bukti dibawah tangan sangat rentan dengan kekeliruan, sedangkan untuk akta autentik, pihak Badan Pertanahan Nasional dapat lebih menjamin kebenaran data fisik dan yuridis yang dinyatakan didalamnya.⁴² Jadi, pada intinya bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sangat berperan dalam penerbitan sertipikat, karena mereka membantu pihak Badan Pertanahan Tanah yang berwenang menerbitkan sertipikat, sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan dalam hal pengurusan dan penerbitan akta autentik peralihan hak yang dijadikan dasar pihak Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat, pun sertipikat pengganti. Dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat negara yang diberikan beberapa kewenangan khusus terkait jabatannya tersebut, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dapat dikenakan sanksi ringan, sanksi berat dan bahkan diberhentikan dari jabatannya baik secara hormat maupun tidak hormat, apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap jabatannya sebagai bentuk pertanggungjawaban secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa ketika seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata, sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana dan sanksi administratif.

Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran tersebut yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:⁴³

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;

⁴² Adrian Sutedi, *Sertipikat...*, hal. 181-182.

⁴³ Keputusan Menteri Agraria, Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, psl.6 ayat (1).

e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Jadi, sanksi yang dapat mengancam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif. Adapun pertanggungjawaban secara keperdataan yang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait kelalaian, kealpaan dan/atau kesengajaannya dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akibatnya tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yaitu apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan kewajiban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu. Sedangkan, penjatuan sanksi pidana terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilakukan sepanjang seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilihat berdasarkan batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) artinya apabila seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Aspek-aspek formal dari suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila:

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta Notaris, pihak penyidik, penuntut umum, dan hakim akan memasukkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melakukan tindakan hukum:⁴⁴

- a. Membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP);
- b. Melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP);
- d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP);
- e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).

4. Analisis Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta hibah yang memuat keterangan palsu dikarenakan dibuat berdasarkan pada sertifikat pengganti yang diterbitkan dengan tidak sesuai peraturan perundang-undangan sehingga dianggap tidak sah

Pada kasus ini, yang menjadi asal muasal masalah ialah dikarenakan terbitnya sertifikat pengganti yang bahkan dalam proses pengajuannya tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu diajukan oleh yang bukan pemilik objek sertifikat yang namanya tertera dalam sertifikat, tetapi diajukan oleh anak dari pemilik dan tanpa surat kuasa langsung dari pemilik dan bahkan tanpa sepengetahuan pemilik tapi sertifikat pengganti pun tetap di terbitkannya, sertifikat mana yang menjadi acuan atau dasar bagi Tuan FP (anak pemilik sertifikat yang asli) untuk membuat Akta Hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian, dijadikan dasar untuk dilakukannya lagi pengalihan atau jual beli dengan pihak ketiga yaitu Tergugat I.

Berdasarkan hasil wawancara langsung penulis di Kantor Pertanahan Kota Kendari, dengan narasumber Ibu Dian Indah Susanty selaku Kasubsi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pada dasarnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan, penerbitan sertifikat pengganti itu harus melalui berbagai prosedur untuk menerbitkannya. Pertama, dilakukan penyumpahan terlebih dahulu terhadap pemohon, kemudian pengajuan harus dibuktikan dengan surat keterangan hilang dari pihak terkait, kemudian Badan Pertanahan Nasional akan melangsungkan pengumuman selama kurang lebih 30 (tiga puluh) hari untuk memastikan bahwa apakah ada pihak lain yang merasa dirugikan dengan penerbitan sertifikat pengganti ini. Kemudian, pengajuan sertifikat hilang ini diajukan langsung oleh pemilik yang namanya tertera dalam sertifikat atau orang lain dengan disertai oleh surat kuasa dari pemilik sertifikat. Pihak Kantor Pertanahan Kota Kendari itu tidak melakukan uji materil, jadi apabila ada kemungkinan penggunaan surat kuasa dengan tanda tangan palsu dalam pengajuan sertifikat pengganti, pihak Kantor Pertanahan Kota

⁴⁴ Ima Erлие Yuana, "Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang dibuatnya ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris," (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010), hal. 75-76.

Kendari tidak berkewajiban untuk membuktikan kebenarannya. Jadi, sebenarnya apabila dalam permasalahan tanah yang melibatkan Kantor Pertanahan Kota Kendari dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), proses pertamanya memang benar dari pihak Kantor Pertanahan Kota Kendari. Akan tetapi, kembali pada *point* sebelumnya bahwa pihak Kantor Pertanahan Kota Kendari hanya mengoreksi sebatas apakah segala dokumen telah lengkap atau belum, prosedurnya akan seperti apa dan ketelitian Kantor Pertanahan Kota Kendari hanya sebatas kesesuaian dokumen dengan apa yang dipersyaratkan undang-undang untuk dilengkapi. Jadi, jika berbicara soal peralihannya, selama telah memenuhi syaratnya dan aktanya pun telah ada pada kami, maka itu semua tanggungjawabnya ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan, terhadap sertipikat pengganti, informasi yang ada pada sertipikat sebelumnya akan sama dengan yang ada pada sertipikat pengganti, sehingga perbedaan nama yang tertera pada sertipikat dan yang melakukan pengajuan kehilangan, tidak akan dapat mengakibatkan peralihan hak, kecuali dengan dilakukannya akta hibah kemudian yang tentunya itu bukan merupakan kuasa dan tanggungjawab Kantor Pertanahan Kota Kendari.⁴⁵

Akta hibah, selain harus merupakan pemberian seseorang kepada orang lain semasa hidupnya, dibutuhkan sukarela si pemberi hibah kepada penerima hibah, dan apabila objek hibah merupakan harta bersama (suami-isteri) maka dibutuhkan persetujuan dari pasangan kawinnya. Akta hibah yang tidak dibuat berdasarkan peraturan yang sebagaimana mestinya, baik itu terkait format aktanya atau substansi dari isi akta itu sendiri, tentunya akan dapat merugikan pihak ketiga. Dampak dari akta yang tidak dibuat sesuai peraturan perundang-undangan tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik. Dalam putusan hakim pada kasus ini, akta hibah tersebut bahkan dibatalkan karena dianggap melakukan ‘perbuatan melawan hukum’. Dalam pembuatan akta hibah, tentunya akan diperlukan beberapa dokumen penunjang yang turut disertakan dalam pengajuan akta hibah, sehingga apabila sertipikat dari objek hibah tersebut pun diperoleh dengan cara yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan, tentunya hal ini jelas terdapat adanya niat beriktikad tidak baik dalam proses pengalihan hak atas tanah. Sehingga, akta hibah yang walaupun dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi ‘dapat dibatalkan’, dan dengan adanya putusan hakim maka suatu akta yang dianggap cacat hukum akan menjadi ‘batal demi hukum’ yang dimana perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal. Sertipikat pengganti yang dijadikan dasar dalam pembuatan akta hibah pun dapat dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari dengan adanya putusan pengadilan. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan narasumber, bahwasanya ketika Kantor Pertanahan Kota Kendari masuk menjadi para pihak dalam suatu kasus, maka Kantor Pertanahan Kota Kendari dapat langsung memproses pembatalan sertipikat tersebut tanpa adanya permohonan dari salah satu pihak karena Kantor Pertanahan Kota Kendari telah mengetahui adanya perintah pembatalan dari persidangan yang dihadapinya tersebut. Akan tetapi, jika Kantor Pertanahan Kota Kendari tidak turut menjadi pihak, maka pembatalan dilakukan harus dengan permohonan salah satu pihak. Sertipikat pengganti yang dijadikan dasar dalam pembuatan akta hibah pun dapat dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota

⁴⁵ Wawancara dengan Ibu Dian Indah Susanty, Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanggal 4 Maret 2020.

Kendari dengan adanya putusan pengadilan. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan narasumber, bahwasanya ketika Kantor Pertanahan Kota Kendari masuk menjadi para pihak dalam suatu kasus, maka Kantor Pertanahan Kota Kendari dapat langsung memproses pembatalan sertipikat tersebut tanpa adanya permohonan dari salah satu pihak karena Kantor Pertanahan Kota Kendari telah mengetahui adanya perintah pembatalan dari persidangan yang dihadapinya tersebut. Akan tetapi, jika Kantor Pertanahan Kota Kendari tidak turut menjadi pihak, maka pembatalan dilakukan harus dengan permohonan salah satu pihak.⁴⁶

Dalam membuat akta otentik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bertanggung jawab apabila akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, apabila kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Pada dasarnya, pertanggungjawaban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada akta yang dibuatnya hanya terbatas pada suatu kebenaran formil semata, yang mana ialah segala data-data dan keterangan yang diberikan oleh para penghadap. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga tidak diperkenankan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak”, terkecuali apabila didukung oleh data formil. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut:⁴⁷

- (1)Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- (2)Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil.
- (3)PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.

Akan tetapi, apabila yang dipermasalahkan ialah kebenaran materil dari suatu akta yang bukan merupakan diluar tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jika diduga adanya keterangan palsu, maka segala unsur-unsur pemlsuan yang dimaksud tersebut, harus dibuktikan. Dengan adanya tindakan pelanggaran yang

⁴⁷ Indonesia, Menteri Pertanahan, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor PM 1 Tahun 2006, Psl. 54.

dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadikan akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, batal demi hukum atau dapat dibatalkan, hal ini dapat menjadi dasar bagi pihak yang mengalami kerugian dari padanya untuk menuntut ganti rugi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pertanggungjawaban perdatanya. Sedangkan, terkait sikap kurang telitinya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya, maka ia dapat dikenakan sanksi administratif menurut kode etik yang berlaku.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Sertipikat pengganti yang merupakan pengganti dari sertipikat yang hilang, menjadi dapat dibatalkan apabila prosedur permohonannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan yang diperkenankan untuk mengajukan penggantian sertipikat ialah pemilik sertipikat itu langsung atau orang lain yang diberi kuasa oleh pemilik sertipikat hilang tersebut. Akan tetapi, meskipun yang mengajukan sertipikat pengganti adalah orang lain, nama pemilik sertipikat dan segala data dan informasi yang ada pada sertipikat yang hilang tersebut akan tetap sama dengan sertipikat pengganti. Sehingga, tidak akan terjadi pengalihan hak dan kepemilikan meskipun yang mengajukan kehilangan tersebut adalah orang lain (bukan pemilik sertipikat yang asli). Untuk menghindari adanya sertipikat ganda, maka sertipikat sebelumnya akan dibekukan pada *database* kantor pertanahan, dan jika dikemudian hari akan tetap terjadi sertipikat ganda, maka salah satu dari sertipikat tersebut akan dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan. Akta hibah yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus ini telah merugikan pihak tergugat, dikarenakan munculnya dua kepemilikan yang berbeda terhadap satu objek yang sama. Akta hibah ini yang terbit dengan dasar sertipikat pengganti yang dalam penerbitannya juga tidak sesuai dengan prosedur pun, sangat jelas mengandung adanya unsur iktikad tidak baik. Hal ini dikarenakan, dasar pembuatan akta hibah yang cacat hukum sehingga melahirkan akta hibah yang cacat hukum pula karena cacatnya syarat sah perjanjian, dimana penerbitan akta hibah ini tidak dengan persetujuan pemilik objek hibah. Sementara itu, dengan dasar akta hibah ini, dilakukan lagi Perjanjian Jual Beli dengan pihak ketiga yang juga menjadi tergugat dalam kasus ini. Dengan adanya keinginan untuk menjual lagi objek tersebut, tentunya hal ini merugikan pihak tergugat. Maka dari itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta hibah ini perlu melakukan pertanggungjawaban. Jika melanggar kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka akan diberikan saksi dan diputus oleh Pembina Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan apabila terbukti melanggar Undang-undang Pidana atau Perdata maka akan menjalani sanksi berdasarkan hasil putusan pengadilan dengan mempertimbangkan pasal-pasal yang dilanggarnya terhadap undang-undang terkait, hal ini ialah sebagai bentuk pertanggungjawabannya.

2. Saran

Untuk menghindari adanya keberpihakan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada salah satu pihak yang beriktikad buruk, maka sebaiknya diberikan persyaratan tambahan bagi tiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sedang menangani pengurusan tanah tertentu untuk memberikan tembusan surat kepada pihak Kantor Pertanahan setempat guna dilakukannya pengecekan kembali terhadap

perbuatan hukum yang hendak dilakukan, apabila tidak terdapat masalah dan tidak merugikan pihak lain, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pun dapat membuatkan akta tersebut untuk kliennya. Ada baiknya agar adanya penambahan satu atau dua orang saksi dari keluarga atau orang terdekat pemohon yang turut dihadirkan sebagai penguat pengajuannya bagi siapapun yang hendak melakukan penggantian sertifikat, baik pengajuan atas pemilik sendiri ataupun penerima kuasa dari pemilik. Hal ini penulis anggap perlu mengingat tingginya pemalsuan sertifikat dan terbitnya sertifikat ganda karena mudahnya pengajuan penerbitan sertifikat pengganti dan semakin mahirnya masyarakat yang beriktikad tidak baik dengan memalsukan beberapa dokumen persyaratan guna mengelabui pihak Kantor Pertanahan. Keterkaitan dan hubungan antara Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah erat dan saling membutuhkan, maka diharapkan adanya peraturan yang menyatukan dua kedudukan ini, guna menghindari adanya salah satu sisi yang bertindak menyalahi hukum sehingga mereka dapat saling terhubung dan juga untuk melindungi hak-hak dari masyarakat untuk tidak disalahgunakan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Undang-undang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UUPA Nomor No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 10 Tahun 1961.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

_____, Menteri Pertanahan, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Nomor PM 1 Tahun 2006.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kode Etik IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keputusan Nomor: 112/KEP- 4.1/IV/2017.

B. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris di Indonesia, Tafsir Telematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2009.

Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertipikat*, Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997.

Chairunnisa Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.

Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni IKAPI, 1982.

_____. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, cet. 3, Bandung: Alumni, 1993.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.

_____. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta: Jembatan, 1999.

Kohar, A. *Notaris Berkomunikasi*, Bandung: Alumni, 1984.

Limbong, Bernhard. *Politik Pertanahan*, Jakarta: Marghareta Pustaka, 2014.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet. 2, Bandung: Mandar Maju, 1994.

Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah*, cet. 2, Jakarta: Rajawali, 1990.

Subekti, R. *Hukum Pembuktian*, cet. 17, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

_____. *Sertipikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012

C. Publikasi Elektronik

Ayu P, Tri Jata. “Prosedur Hibah Tanah dan Bangunan kepada Keluarga,” 12 Februari 2020.

<<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51e582b1ad14c/prosedur-hibah-tanah-dan-bangunan-kepada-keluarga/>>

Fatmala, Faiqa. “Penerbitan Sertipikat Hak Milik Pengganti Karena Hilang Oleh Ahli Waris Yang Disebabkan Oleh Bencana Alam,” *e-Journal Unitomo*, 2017.

Yunanto, Nila Manda Sari. “Cacat Hukum Dalam Hibah Sebagai Perjanjian Sepihak dan Implikasinya,” *Notarius Volume 11 Nomor 1*, 2018.

D. Tesis/Disertasi

Febiola, Putri Asih. “Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah Terhadap Gugatan dari Pihak Lain,” Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok: 2012.

Perison, Irwin. “Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Pengganti dan Perlindungan Hukum terhadap Pemegangnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang,” Tesis Magister Universitas Diponegoro, Semarang: 2007.

Yuana, Ima Erлие. “Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang dibuatnya ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang: 2010.

E. Wawancara

Susanty, Dian Indah. Wawancara dengan Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), 4 Maret, 2020.