

**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA
HIBAH PALSU
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PONTIANAK NOMOR
21/PID/2016/PT PTK)**

Enrico Herinanto Tanzil, Siti Hajati Hoesin, Liza Priandhini

Abstrak

Artikel ini membahas mengenai peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem pertanahan di Indonesia. Peranan tersebut dilihat dari PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah. Pada kenyataannya masih banyak PPAT yang melakukan kelalaian dan ketidak telitian dalam menjalankan jabatannya tersebut dan tidak jarang hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Perlu diperhatikan lebih lanjut mengenai peraturan yang mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran kewajiban bagi PPAT tersebut. Pelanggaran yang paling sering dijumpai adalah tidak membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak dan tidak ditandatangani seketika setelah pembacaan tersebut oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT itu sendiri. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 21/PID/2016/PT PTK, PPAT Poltak Pordomuan, S.H. melakukan kelalaian dan ketidak telitian dalam membuat Akta Hibah atas peristiwa hukum hibah palsu yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada penerima hibah yang memalsukan identitas pemberi hibah. Dengan menggunakan metode penelitian yutidis-normatif, maka sebagai hasil penelitian dapat disimpulkan Akta Hibah tersebut adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian hukum seperti akta di bawah tangan karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang seharusnya. Atas dasar tersebut, akta tersebut dapat dijadikan dasar sebagai pemeliharaan data pendaftaran tanah sehingga sertipikat dapat dibalik nama kepada penerima hibah. Atas kelalaian dan ketidak telitian ini, PPAT tidak dikenakan sanksi pidana tetapi dapat dikenakan sanksi administratif.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Hibah, Sanksi

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia hidup dengan memiliki kebutuhan yang dapat digolongkan ke dalam tiga golongan, yaitu primer, sekunder, dan tersier. Sebagai makhluk sosial, manusia hidup dengan saling berhubungan secara timbal balik dengan manusia lainnya¹. Dapat dikatakan manusia saling berhubungan satu dengan yang lainnya untuk dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Salah satu hubungan yang terbentuk dari interaksi antar manusia tersebut adalah hubungan dalam hukum perdata. Hukum perdata dapat dibagi menjadi empat bagian, yaitu hukum tentang diri seseorang, hukum kekeluargaan, hukum kekayaan, dan hukum warisan.² Keempat bagian

¹ "Kamus Besar Bahasa Indonesia", <https://kbbi.web.id/makhluk>, diunduh pada tanggal 20 Februari 2019.

² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. XXXI, (Jakarta: PT Intermasa, 2003), hlm. 16.

tersebut telah diatur dan terbagi ke dalam empat bagian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, yaitu Buku I mengenai Orang, Buku II mengenai Benda, Buku III mengenai Perikatan, dan Buku IV mengenai Pembuktian dan Lewat Waktu.

Dalam Buku III KUHPerdata diatur mengenai Perikatan, yang artinya dalam bagian tersebut diatur mengenai suatu hubungan hukum antara dua orang, yang memberikan hak kepada yang satu untuk menuntut sesuatu dari yang lainnya, sedangkan pihak yang lainnya tersebut diwajibkan memenuhi tuntutan itu.³ Dengan adanya hubungan hukum perdata tersebut, maka timbul suatu kebutuhan akan adanya suatu alat bukti yang dapat membuktikan adanya hubungan diantara para pihak.⁴ Alat bukti yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa di tempat akta itu dibuat, atau dapat dikatakan suatu akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Berdasarkan penjelasan tersebut, salah satu pegawai umum yang dimaksud adalah Notaris. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan 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”. Selain membuat akta autentik yang berhubungan dengan Buku III mengenai Perikatan, Notaris juga dapat membuat akta-akta autentik dalam pengaturan dalam Buku-Buku lainnya dalam KUHPerdata. Misalnya dalam Buku I mengenai Orang, seorang Notaris dapat membuat akta autentik dalam hal Perjanjian Kawin atau dalam Buku II mengenai Benda, seorang Notaris dapat membuat akta autentik yang berhubungan dengan peralihan benda tidak bergerak.

Menurut KUHPerdata, salah satu benda yang dimaksud dengan benda tidak bergerak adalah tanah dan apa yang didirikan di atasnya.⁵ Pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta autentik sehubungan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶ Notaris dalam hal ini dapat merangkap jabatan sebagai PPAT di tempat kedudukannya sejauh dapat memenuhi syarat-syarat yang sudah ditetapkan.⁷ Ada beberapa cara peralihan tanah yang berlaku di Indonesia, salah satunya adalah dengan cara hibah. Menurut KUHPerdata, hibah adalah “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”.⁸ Lebih lanjut dalam Pasal 1686 KUHPerdata dikatakan

³ *Ibid.*, hlm. 122.

⁴ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Airlangga, 1996, hlm. 2.

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Pradnya Paramita: 2009), Ps. 506.

⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN. Nomor 120 Tahun 2016, TLN No. 5893, Ps. 1.

⁷ *Ibid.*, Ps. 6 dan 7.

⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1666.

bahwa hak milik atas benda-benda yang telah sah dihibahkan baru dapat sepenuhnya berpindah kepada penerima hibah apabila penyerahannya sesuai dengan Pasal 617 KUHPerdota, yaitu dengan dibuat dalam bentuk akta autentik. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif⁹, yang artinya dalam sistem publikasi di Indonesia bukan pendaftaran yang menentukan beralihnya hak melainkan sahnyanya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta autentik PPAT.¹⁰

Dari penjelasan di atas, dapat dilihat betapa pentingnya peranan suatu akta autentik dalam hubungan hukum perdata. Hal tersebut memberikan Notaris PPAT tanggung jawab yang cukup besar dalam menjalankan jabatannya. Secara umum akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu akta partai (*partij acten*) dan akta pejabat (*relaas acten*).¹¹ Yang dimaksud dengan akta partai adalah akta dimana PPAT hanya memasukkan keterangan atau kehendak para penghadap ke dalam akta yang dibuatnya, dalam hal ini PPAT dibebaskan dari tanggung jawab jika ternyata apa yang diterangkan para penghadap tidaklah benar. PPAT hanya menjamin bahwa para penghadap benar menyatakan apa yang dinyatakannya di dalam akta, tetapi tidak menjamin apa yang dinyatakan di dalam akta. Sedangkan yang dimaksud dengan akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh Notaris mengenai suatu kejadian yang disaksikan sendiri oleh Notaris.¹² Lebih lanjut menurut KUHPerdota dinyatakan bahwa suatu akta autentik memberikan para pihak yang ada di dalamnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.¹³

Suatu akta autentik dapat dikatakan sebagai alat bukti yang sempurna karena di dalamnya terkandung tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu pembuktian lahiriah, pembuktian formil, dan pembuktian materil.¹⁴ Pembuktian lahiriah artinya suatu akta otentik secara fisik sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh undang-undang, dalam hal ini bentuk akta Notaris yang dimaksud sesuai dengan apa yang sudah ditentukan dalam Pasal 38 jo. Pasal 43 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJNP), yaitu secara garis besar suatu akta harus terdiri atas awal atau kepala akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta serta dibuat dalam bahasa Indonesia. Sedangkan bentuk dari akta PPAT mengikuti apa yang sudah ditetapkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Kemudian yang dimaksud dengan pembuktian formil adalah PPAT menjamin kebenaran dan kepastian mengenai hari, tanggal, bulan, tahun, pukul menghadap, para penghadap, paraf serta tanda tangan para penghadap, saksi, dan membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, serta didengar

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 82.

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. Nomor 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 23 ayat (2).

¹¹ Freddy Harris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: Linta Cetak Djaja, 2017), hlm. 65.

¹² *Ibid.*

¹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1870.

¹⁴ Harris dan Helena, *Notaris Indonesia*, hlm. 66.

oleh Notaris atau PPAT. Mengenai pembuktian materil bukanlah tanggung jawab dari PPAT melainkan tanggung jawab dari para penghadap sendiri.¹⁵

Oleh karena itu PPAT dalam menjalankan jabatannya memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dan larangan-larangan yang harus dihindari. Dengan adanya kewajiban dan larangan yang dibebankan kepada PPAT, diharapkan sebagai pejabat umum dapat menjalankan fungsinya dengan baik sehingga dapat benar-benar menjamin kebenaran lahiriah dan formil yang terdapat di dalam akta autentik yang dibuatnya. Kewajiban dan larangan jabatan Notaris telah secara jelas diatur dalam Pasal 16 ayat 1.

Salah satu kewajiban PPAT adalah membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, Tidak dipenuhinya kewajiban ini akan membuat seorang PPAT menjadi sulit untuk memastikan kebenaran formil di dalam akta yang dibuatnya karena ia tidak secara langsung membaca dan memastikan isi dari akta tersebut. Selain itu hal tersebut juga dapat menyebabkan hilangnya kekuatan pembuktian sempurna dari akta yang dibuatnya, atau dapat dikatakan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut menjadi akta bawah tangan. Dalam kenyataannya, masih ada PPAT yang tidak menjalankan kewajiban membacakan akta di hadapan para penghadap. Salah satunya adalah Notaris PP, S.H., PPAT di Pontianak, dimana pihak penerima hibah dalam Akta Hibah yang dibuatnya telah dinyatakan secara bersalah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 998/Pid.B/2015/PN Ptk dan telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 21/PID/2016/PT PTK karena telah dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang yang seluruhnya adalah kepunyaan orang lain. Penerima hibah tersebut memalsukan identitas pemberi hibah selaku pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik /SHM No. 2795 atas nama NA. Walaupun kebenaran materil bukan merupakan tanggung jawab PPAT, tetapi dalam hal ini PPAT PP, S.H. tidak menjalankan kewajiban membacakan akta di hadapan para penghadap dan saksi, sehingga ia tidak dapat memastikan dan menjamin kebenaran formil yang ada di dalam aktanya.

Masih banyak ditemukannya pelanggaran terhadap kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat suatu alat bukti sempurna dalam bentuk akta autentik dikhawatirkan dapat mengakibatkan dampak negatif bagi masyarakat. Oleh karena itu, perlu dilihat lebih jauh mengenai kedudukan akta yang dibuat oleh PPAT dengan melanggar kewajiban yang diatur undang-undang serta akibat hukum dari akta yang dibuatnya tersebut. Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini akan diberi judul **“Penguasaan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah Palsu (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 21/PID/2016/PT PTK)”**.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 69.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis telah merumuskan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dengan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimana keabsahan Akta Hibah yang dibuat tanpa dihadiri para pihak dengan menggunakan identitas palsu dari pemberi hibah?
2. Bagaimana kedudukan hukum akta Sertifikat Hak Milik baru yang terbit dari Akta Hibah tersebut dalam putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 21/PID/2016/PT PTK?
3. Bagaimana akibat hukum PPAT yang membuat Akta Hibah dengan tidak dihadiri para pihak?

2. PEMBAHASAN

2.1. Analisis keabsahan Akta Hibah yang dibuat tanpa dihadiri para pihak dengan menggunakan identitas palsu dari pemberi hibah.

Hibah adalah suatu perjanjian dimana 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.¹⁶ Hibah dapat diperuntukan bagi benda bergerak maupun tidak bergerak. Untuk benda tidak bergerak, dalam hal ini tanah, penghibahnya harus dilakukan dengan membuat akta autentik dengan ancaman kebatalan.¹⁷ Lebih lanjut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memang memiliki kewenangan untuk itu menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸ Jadi peristiwa hukum hibah harus dilakukan melalui akta autentik yang dibuat oleh PPAT atau yang biasa disebut dengan Akta Hibah.

Suatu Akta Hibah dapat menjadi dasar yang begitu penting dalam suatu proses hukum karena Akta Hibah merupakan suatu akta yang memenuhi kriteria dari akta autentik. Seperti apa yang sudah dijelaskan dalam Bab 2, kriteria yang dimaksud adalah dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.¹⁹ Selama unsur-unsur tersebut dipenuhi maka suatu Akta Hibah akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga macam kekuatan pembuktian yaitu pembuktian lahiriah, pembuktian formil, dan pembuktian materil. Pembuktian lahiriah maksudnya adalah bentuk aktanya mengikuti bentuk yang sudah ditetapkan. Selanjutnya, yang dimaksud pembuktian formil adalah pembuatan dan penandatanganan akta benar-benar dilakukan di hadapan PPAT sehingga PPAT dapat menjamin waktu penandatanganan, kehadiran para pihak, serta PPAT benar-benar mendengar pernyataan yang disampaikan oleh para pihak untuk

¹⁶Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1666.

¹⁷*Ibid.*, Ps. 617.

¹⁸Kepada Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepada Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, Pasal 37 ayat (1).

¹⁹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1868.

dicatat dalam akta. Kemudian yang dimaksud dengan pembuktian materil adalah kebenaran identitas dan kewenangan yang disampaikan oleh para pihak yang hadir dan menandatangani akta yang dinyatakan kepada PPAT. Jadi selama suatu Akta Hibah dalam pengisiannya mengikuti formulir Akta Hibah yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional²⁰; apa yang dinyatakan oleh PPAT mengenai waktu penandatanganan, paraf, dan kehadiran para pihak serta saksi-saksi adalah benar; dan segala sesuatu yang dinyatakan para pihak mengenai identitas dan kewenangan untuk bertindak dalam akta tersebut adalah benar, maka suatu Akta Hibah akan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dapat menjadi dasar dari suatu peristiwa hukum hibah.

Dalam proses pembuatan suatu Akta Hibah oleh PPAT, tanggung jawab pembuktian yang harus dipenuhi oleh PPAT hanyalah tanggung jawab atas kebenaran lahiriah dan kebenaran formil. Hal tersebut karena kedua hal itu sajalah yang dapat dilakukan oleh PPAT. Kebenaran lahiriah adalah saat PPAT menuangkan pernyataan para pihak ke dalam bentuk blanko akta yang sudah ditentukan, sedangkan kebenaran formil adalah saat PPAT membacakan dan menerangkan isi akta di depan para pihak dan seketika setelah itu langsung ditandatangani oleh para pihak, PPAT, dan dua orang saksi. Mengenai kebenaran materil bukan merupakan tanggung jawab PPAT karena pembuktian suatu identitas palsu bukan merupakan kuasanya sebagai seorang pejabat umum, walaupun dalam menjalankan jabatannya harus dengan kehati-hatian dan ketelitian. Hal ini dikarenakan, akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta partai atau akta para pihak. Dalam pembuatan akta, PPAT hanya mencatat apa yang dinyatakan para pihak dan menjamin kepastian waktu dan tempat penandatanganan, bahwa benar para pihak hadir dan menandatangani akta di hadapannya pada waktu dan tempat yang dinyatakan dalam akta tersebut.

Untuk menganalisis keabsahan Akta Hibah Nomor 425/20914 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bernama PP, S.H. yang menjadi dasar beralihnya hak atas tanah dari NA kepada S perlu dilihat apakah Akta Hibah tersebut telah memenuhi unsur-unsur dari suatu akta autentik. Dari seluruh kekuatan pembuktian yang sudah dijabarkan, pembuktian lahiriah adalah pembuktian yang paling mudah dibuktikan kebenarannya karena dapat dilihat dari bentuk suatu akta apakah sudah sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan atau belum. Dalam hal ini Akta Hibah harus mengikuti bentuk akta yang ditentukan dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Mengenai pembuktian formil dan materil harus dilihat lebih lanjut dari apa yang terjadi dalam kasus ini.

Dalam proses pembuatan Akta Hibah antara NA dengan S tersebut dapat dilihat adanya dua hal yang tidak sesuai dengan apa yang seharusnya. Pertama adalah adanya niat buruk dari pihak penerima hibah untuk merekayasa seluruh peristiwa hukum hibah ini dengan memalsukan KTP dan Kartu Keluarga dari pemberi hibah. KTP NA beserta isterinya dipalsukan dengan cara menggati foto dan tanda tangan di KTP menjadi foto dan tanda tangan orang lain, B dan isterinya, serta mengganti nama dan data di Kartu Keluarga B menjadi nama NA. Dengan begitu penerima hibah, S memiliki identitas pemberi hibah yang dapat dijadikan data pendukung yang diperlukan dalam suatu Akta Hibah. Sesuai dengan yang sudah dijelaskan sebelumnya, kebenaran materil dalam pembuatan akta ini bukan menjadi tanggung jawab dari PPAT PP, S.H. sebagai pejabat umum yang membuatnya. PPAT PP, S.H.

²⁰Kepada Badan Pertanahan Nasional, *Perkaban Nomor 8 Tahun 2012*, Lampiran.

hanya berkewajiban untuk membuat Akta Hibah ini dengan blanko yang sudah ditetapkan dalam Lampiran Perkaban 8 Tahun 2012 dan berkewajiban untuk membacakan serta menjelaskan isi akta di hadapan para pihak dan kemudian menyaksikan akta tersebut ditandatangani oleh para pihak yang diikuti oleh saksi-saksi dan dirinya sendiri sebagai PPAT.

Hal lain yang tidak sesuai dengan apa yang seharusnya adalah tidak dipenuhinya salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta. Penandatanganan para pihak dalam Akta Hibah nomor 425/29014 ini dilakukan tidak di hadapan PP, S.H. selaku pejabat umum yang membuat akta tersebut. Akta Hibah tersebut dibawa oleh pegawai PPAT kepada para pihak untuk ditandatangani secara terlebih dahulu dan setelah para pihak selesai menandatangani dan membubuhkan paraf, barulah Akta Hibah tersebut dibawa kembali ke PPAT PP, S.H. untuk ditandatangani oleh dirinya dan saksi-saksi akta. Sehingga PPAT PP, S.H. dalam hal ini tidak membacakan dan tidak menjelaskan isi akta kepada para pihak, serta tidak benar-benar menyaksikan para pihak menandatangani dan membubuhkan paraf pada akta tersebut. Suatu akta autentik dapat memiliki kekuatan pembuktian formil karena PPAT sebagai pejabat umum menjamin kebenaran formil yang dinyatakan dalam akta tersebut, karena PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak dan kemudian para pihak menandatangani akta di hadapan PPAT sebagai bentuk bahwa para pihak telah menyetujui dan memahami apa yang dinyatakan dalam akta. Dalam kasus ini akta tidak dibacakan di hadapan para pihak dan penandatanganan akta tidak dilakukan di hadapan PPAT. sehingga dapat dikatakan bahwa Akta Hibah Nomor 425/20914 ini tidak memiliki kekuatan pembuktian formil. Dengan tidak dipenuhinya kekuatan pembuktian formil dan materil sebagai unsur kekuatan pembuktian sempurna, maka Akta Hibah Nomor 425/20914 dalam kasus ini dapat dikatakan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Sehingga pembuktian mengenai isinya perlu untuk dibuktikan lebih lanjut.

Turunnya kedudukan Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT PP, S.H tersebut menjadi akta di bawah tangan, tidak semata-mata membuat kedudukan akta tersebut berubah di mata publik. Mengenai tidak terpenuhinya kebenaran formil dan materi haruslah dapat dibuktikan. Hal tersebut dikarenakan Akta Hibah tersebut secara lahiriah masih berbentuk suatu akta sah yang dibuat dan ditandatangani secara lengkap di hadapan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang. Sehingga apa yang dinyatakan dalam akta tersebut masih dianggap benar dan sesuai dengan apa yang terjadi selama tidak dibuktikan sebaliknya.

Melihat definisi dari suatu perjanjian dalam KUHPerdara, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih,²¹ maka peristiwa hukum hibah haruslah terdiri dari dua pihak yang saling mengikatkan diri. Dalam peristiwa hibah antara NA dengan S ini tidak ada dua pihak yang sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perikatan, karena NA sebagai pemilik SHM No. 2795 sama sekali tidak pernah mengikatkan dirinya untuk menghibahkan tanah miliknya kepada S. Peristiwa hibah dapat berlangsung karena pihak penerima hibah memalsukan identitas dari pemberi hibah sehingga seolah-olah ada kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak. Jadi yang sebenarnya terjadi adalah perjanjian hibah palsu. Kemudian perjanjian hibah palsu itu dituangkan ke

²¹*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, Ps. 1313.

dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT agar dapat didaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan.

Dengan dituangkannya peristiwa hukum hibah palsu tersebut ke dalam akta autentik, maka tidak akan membuat akta autentik tersebut langsung menjadi akta palsu. Walaupun terjadi beberapa unsur pemalsuan di dalamnya, yaitu adanya pemalsuan identitas dari pemberi hibah, adanya pemalsuan isi dari perjanjian yang menyatakan penghibahan tanah kepada penerima hibah, dan adanya pemalsuan tanda tangan pemberi hibah di dalam akta, tetapi akta tersebut tetaplah akta asli yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan. Jadi Akta Hibah 425/20914 yang dibuat oleh PPAT PP, S.H. dalam kasus ini adalah akta asli yang dalam pembuatannya tidak dengan persyaratan yang sesuai, karena secara bentuk lahiriah akta tersebut masih merupakan suatu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuatnya. Hal tersebut mengakibatkan akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan, sehingga perlu dibuktikan lebih lanjut mengenai kebenaran isinya. Unsur pemalsuan di dalamnya harus dibuktikan terlebih dahulu, baru setelahnya suatu akta otentik dapat dikatakan sebagai akta palsu.

Dalam amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang dinyatakan dalam putusan tingkat pertama Nomor 998/Pid.B/2015/PN Ptk tanggal 1 Februari 2016, dinyatakan bahwa secara sah yang meyakinkan, S sebagai terdakwa melakukan tindak pidana "*dengan sengaja memakai akta palsu yang menimbulkan kerugian*" dengan dasar Pasal 266 ayat (2) jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP²². Kemudian keputusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dalam putusan Nomor 21/PID/2016/PT.Ptk. Apa yang dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak tersebut sudah tepat karena sudah dapat dibuktikan bahwa ada unsur pemalsuan di dalam peristiwa hukum yang dituangkan dalam akta tersebut dan juga adanya penggunaan identitas palsu pemberi hibah.

Jadi Akta Hibah dalam kasus ini adalah akta autentik yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat, namun dalam pembuatannya tidak memenuhi persyaratan sebagai suatu akta autentik. Hal tersebut mengakibatkan akta autentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian seperti layaknya suatu akta di bawah tangan yang kebenaran isinya harus dibuktikan. Tidak terpenuhi syarat tersebut dikarenakan kelalaian dan ketidak telitian PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam menjalankan tugas jabatannya. Setelah dibuktikan lebih jauh, barulah dapat dilihat bahwa dasar dari akta Akta Hibah 425/20914 adalah peristiwa hukum hibah palsu dengan menggunakan identitas palsu pemberi hibah. Sehingga akta tersebut mengalami cacat hukum dan batal demi hukum.

2.2 Analisis kedudukan hukum Sertifikat Hak Milik baru yang terbit dari Akta Hibah tersebut dalam putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 21/PID/2016/PT PTK.

Dalam sistem pertanahan di Indonesia dikenal suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus guna memberikan kepastian dan perlindungan

²²"Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun", lihat Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 266 ayat (1).

hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang disebut dengan kegiatan pendaftaran tanah. Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah dibagi menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang diperuntukan bagi objek tanah yang didaftar dan pemeliharaan data petanahan yang dilakukan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dengan perubahan-perubahan yang terjadi. Ada banyak hal yang dapat menyebabkan perubahan data tersebut terjadi, dan salah satunya adalah karena beralihnya suatu hak atas tanah kepada pemegang hak baru. Peralihan hak yang dimaksud dapat dilakukan melalui beberapa perbuatan hukum dan salah satunya adalah peristiwa hukum hibah.

Beralihnya hak atas tanah karena peristiwa hukum hibah mengakibatkan perubahan data yuridis dari suatu objek tanah. Menurut undang-undang, peralihan hak dengan hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Setelah itu baru dapat didaftarkan mengenai perubahannya ke Kantor Pertanahan. Dengan menggunakan akta PPAT sebagai bukti dari peralihan hak karena hibah, maka PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan dan memeriksa segala persyaratan untuk sahnya peristiwa hukum hibah tersebut. Walaupun menggunakan akta sebagai dasar pendaftaran tanahnya, tetapi di Indonesia digunakan sistem pendaftaran hak. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya buku tanah dalam sistem pertanahan di Indonesia yang fungsinya adalah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik. Dari data-data yang terhimpun dalam buku tanah tersebut terbitlah sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.

Kekuatan pembuktian suatu sertipikat sebagai suatu tanda bukti hak bergantung pada sistem publikasi yang digunakan di suatu sistem pertanahan dalam suatu negara. Terdapat dua jenis sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif, pegawai kantor pertanahan aktif dalam menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu benar-benar dapat didaftar atau tidak, menyelidiki identitas para pihak beserta kewenangan bertindak, dan juga memeriksa syarat-syarat formil lainnya. Dengan aktifnya peranan dari pegawai kantor pertanahan dalam proses pendaftaran tanah, maka sertipikat yang dihasilkan sebagai tanda bukti hak memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak. Maksudnya adalah data yuridis dan data fisik yang terdaftar dalam buku tanah sudah tidak dapat dibantah lagi kebenarannya. Hal ini berarti apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, pihak tersebut tidak akan mendapat kembali haknya melainkan negara akan mengganti kerugian sebesar yang dialami pihak tersebut. Dalam sistem publikasi negatif, peranan pegawai Kantor Pertanahan adalah pasif sehingga tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki kebenaran formil dan materil dalam suatu proses peralihan hak. Dalam sistem ini, pegawai kantor pertanahan hanya menerima surat-surat yang diserahkan kepadanya dan memberikan tanda terima atas surat-surat tersebut. Kewajiban memastikan kebenaran formil dan materil dalam sistem ini ada pada PPAT yang membuat akta autentik sebagai bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah. Peranan pasif dari pegawai kantor pertanahan ini mengakibatkan sertipikat yang timbul memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, maksudnya adalah data yuridis maupun data fisik yang tercatat dalam buku tanah adalah benar selama tidak dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Sehingga dalam sistem publikasi negatif, nama yang tercantum dalam suatu sertipikat hak adalah benar nama dari pemilik yang sah atas hak tersebut sampai ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan dan memperoleh kembali haknya atas suatu objek tanah tersebut.

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia, menurut penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif tetapi mengandung unsur positif. Dalam UUPA disebutkan bahwa sertipikat di Indonesia merupakan alat bukti yang kuat, tetapi dalam PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam hal suatu tanah sudah diterbitkan sertipikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntutnya apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan. Pada intinya sertipikat tanah di Indonesia merupakan alat bukti yang kuat dan setelah lebih dari lima tahun tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya maka sertipikat tersebut menjadi suatu alat bukti yang mutlak, dengan catatan hak atas tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik. Apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan atas mengenai haknya, maka hak atas suatu objek tanah tersebut dapat berpindah kepada pihak tersebut selama dilakukan dalam jangka waktu lima tahun setelah sertipikat diterbitkan dan apabila lebih dari lima tahun tetapi pihak yang sebelumnya memperoleh haknya tersebut dengan itikad buruk.

Menurut sistem publikasi yang dijalankan di Indonesia, maka selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya terhadap kepemilikan atas suatu objek tanah, pemegang hak yang namanya tercatat dalam buku tanah dan sertipikat akan dianggap sebagai pemilik yang sesungguhnya dan sah menurut hukum. Sehingga ia memiliki kuasa penuh terhadap tanah yang dikuasainya tersebut. Karena peranan pasif dari pegawai kantor pertanahan, maka apabila memang perolehan tanah dilakukan dengan itikad buruk tetapi dapat mendaftarkan akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti adanya pengalihan hak, maka Kantor Pertanahan di Indonesia tetap akan memproses kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap objek tanah yang dialihkan tersebut. Hal tersebut dikarenakan kebenaran atas syarat-syarat terjadinya suatu peralihan menjadi kewajiban dari PPAT, sehingga saat Kantor Pertanahan menerima berkas peralihan hak yang salah satunya akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti sahnya suatu peralihan hak tersebut selalu dianggap sudah benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Melihat apa yang terjadi dalam putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 998/Pid.B/2015/PN Ptk tanggal 1 Februari 2016 yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 21/PID/2016/PT.Ptk tanggal 4 April 2016, Ny. Suparni sebagai pihak yang mendapatkan hak atas tanah yang diinginkan dengan itikad buruk, yaitu dengan memalsukan peristiwa hukum hibah dan dikemudian dinyatakan ke dalam suatu Akta Hibah sebagai dasar peralihannya, berhasil membalik nama SHM No. 2795 menjadi atas namanya. Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT PP, S.H. tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan Pontianak dan akta tersebut dianggap sebagai bukti dari adanya peralihan hak secara hibah dari NA kepada S. Atas dasar tersebut Kantor Pertanahan Pontianak membalik nama dari pemilik sebelumnya menjadi milik S. Perubahan nama dalam SHM No. 2795 juga disertai dengan perubahan nomor sehingga menjadi SHM No. 5597 karena adanya pemekaran wilayah. Sehingga SHM No. 2795 atas nama NA telah diubah dan dibalik nama menjadi SHM No. 5597 atas nama S H. Bujang, S.Pd, SD.

Dari kejadian tersebut dapat dilihat bagaimana penerapan sistem publikasi negatif dalam proses pemeliharaan pendaftaran tanah. Proses peristiwa hukum hibah yang terjadi antara NA dengan S terjadi atas itikad buruk S sebagai penerima hibah, tetapi karena peristiwa hukum hibah tersebut sudah dinyatakan dalam Akta Hibah yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, PPAT PP, S.H., maka Kantor Pertanahan Pontianak beranggapan bahwa segala kebenaran yang ada di dalam Akta Hibah palsu tersebut telah dijamin oleh PPAT yang membuatnya. Atas dasar Akta Hibah yang dalam pembuatannya tidak memenuhi syarat-syarat yang diharuskan tersebut, Kantor Pertanahan Pontianak beranggapan bahwa telah secara nyata terjadi peralihan hak dari NA kepada S melalui hibah.

Proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis dari objek tanah yang sudah terdaftar. Dalam kasus ini, karena proses hibah antara NA dengan S telah dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat PPAT dan dianggap benar serta memiliki kekuatan hukum dengan pembuktian sempurna oleh Kantor Pertanahan, maka sudah cukup membuktikan adanya peralihan hak yang mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis dalam buku tanah. Atas dasar perubahan data yuridis tersebut, maka SHM No. 5597 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tersebut memiliki perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang haknya, karena data yang disajikan dalam SHM No. 5597 sesuai dengan data yuridis dan data fisik yang tercatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Selama tidak ada pihak lain yang berkeberatan dan dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan, maka S akan dianggap sebagai pemilik sah dari objek tanah tersebut.

Pada kenyataannya, N sebagai pihak yang sebenarnya berhak atas objek tanah yang dikuasai oleh S melalui proses peristiwa hukum hibah palsu merasa dirugikan dan melaporkan perbuatan S untuk diproses sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam persidangan, N dapat membuktikan bahwa S menggunakan akta palsu untuk memperoleh hak atas tanah yang seharusnya milik dirinya. Karena SHM No. 5597 menurut sistem pertanahan di Indonesia merupakan alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak, maka N masih dapat mendapatkan kembali haknya atas objek tanah yang dikuasai oleh S melalui Akta Hibah palsu. Apabila N melaporkan Hj. Suparni lebih dari lima tahun setelah SHM No. 5597 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Pontianak, ia masih dapat mendapatkan kembali haknya tersebut apabila dapat membuktikan sebaliknya dari apa yang tercatat di Kantor Pertanahan. Hal tersebut dikarenakan dalam perolehan hak objek tanah yang tercantum dalam SHM No. 5597, S mendapatkannya dengan itikad buruk.

Jadi, sertipikat baru yang terbit atas nama S dalam kasus ini memiliki kekuatan hukum yang menyatakan S sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya objek tanah dengan SHM No. 5597. Hal tersebut dikarenakan, sertipikat tersebut merupakan produk dari Kantor Pertanahan yang sah dan memiliki kewenangan untuk menerbitkannya. Selain itu dalam menjalankan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah ini, Kantor Pertanahan telah menjalankannya sesuai dengan apa yang diharuskan undang-undang yaitu dengan mendaftarkan peralihan hak yang dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Sehingga perubahan data yuridis dalam buku pertanahan sudah merupakan sesuatu yang sah dan sertipikat yang diterbitkan berdasarkan data tersebut merupakan sertipikat yang sah dan memiliki kekuatan hukum sempurna.

2.3 Analisis akibat hukum PPAT yang membuat Akta Hibah dengan tidak dihadiri para pihak..

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta autentik yang dibuat oleh PPAT memiliki peranan penting dalam sistem pertanahan Indonesia, khususnya dalam hal pengalihan hak yang menjadi dasar dari pemeliharaan data pendaftaran tanah di Indonesia. Pengalihan hak atas tanah tersebut menurut peraturan yang berlaku haruslah dibuktikan dengan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah terjadi proses pengalihan hak atas tanah. Akta autentik pada dasarnya adalah suatu alat bukti yang sempurna karena di dalamnya terkandung pembuktian lahiriah, pembuktian formil, dan pembuktian materil.

Dengan adanya ketiga pembuktian tersebut dalam suatu akta autentik, maka apa yang dinyatakan di dalamnya sudah dianggap suatu kebenaran yang mutlak dan tidak perlu dibuktikan lagi di muka pengadilan. PPAT sebagai pejabat umum, adalah pihak yang benar-benar memiliki kewenangan untuk menjamin segala pembuktian yang terkandung di dalam suatu akta autentik, sejauh dalam pembuatannya memenuhi ketentuan yang diatur dalam undang-undang, yaitu dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan dan dibuat di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuatnya. Jadi selama suatu akta dibuat dalam bentuk atau format yang sudah ditetapkan dan dibuat di hadapan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan, maka akta tanah yang dibuatnya tersebut dapat dianggap sebagai akta autentik.

Kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum di hadapan PPAT dalam pembuatan akta autentik sangatlah penting, karena dengan kehadiran para pihak tersebut PPAT dapat menyaksikan secara langsung para pihak benar-benar menandatangani dan membubuhi paraf dalam akta yang dibuatnya pada hari, bulan, tahun, dan jam yang juga dinyatakan dalam akta. Selain itu PPAT juga dapat membacakan isi akta kepada para pihak agar dapat memastikan apakah isi akta sudah benar-benar sesuai dengan apa yang dinyatakan atau dilakukan oleh para pihak. Sehingga para pihak tidak dapat menyangkal lagi bahwa mereka telah benar-benar menjadi pihak dan setuju atas apa yang dinyatakan dalam akat tersebut. Dari hal inilah, suatu akta autentik memiliki kekuatan pembuktian formilnya. Keharusan bagi para pihak untuk hadir di hadapan PPAT dalam pembuatan suatu akta juga diatur dalam peraturan mengenai pemeliharaan pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah yang melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali karena lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang dalam pembuatannya dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum.²³

Sebagai pejabat umum, sudah menjadi kewajiban utama bagi PPAT untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata. Pelayanan yang dimaksud adalah pelayanan dalam bidang hukum keperdataan khususnya pertanahan. Dengan kewenangan yang diperolehnya secara atributif dari negara, PPAT wajib menggunakan kewenangannya tersebut untuk menghasilkan

²³Indonesia, *PP. No. 24 Tahun 1997*, Ps. 37 jo. Ps. 38.

suatu alat bukti yang sempurna di tengah-tengah masyarakat terutama dalam hal yang berhubungan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT dapat menghasilkan alat bukti yang sempurna di dalam bidang pertanahan dalam bentuk akta autentik yang dibuat dalam kewenangannya dan untuk menjamin bahwa akta yang dibuatnya adalah suatu akta autentik, PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memehui kewajiban-kewajiban yang diharuskan. Salah satu kewajiban yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya adalah akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT.²⁴ Jadi dalam pembuatan akta yang dilakukan dalam jabatannya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai pertanahan, wajib dihadiri oleh para pihak dan dibacakan atau dijelaskan kepada para pihak mengenai isi akta tersebut, dan setelahnya langsung ditandatangani secara seketika oleh para pihak tersebut, disusul oleh saksi-saksi akta, dan juga oleh PPAT itu sendiri.

Dalam rangkaian proses peristiwa hukum hibah palsu antara NA dengan S terdapat kelalaian dan ketidak telitian PPAT PP, S.H. dalam membuat Akta Hibah yang mengakibatkan dapat beralihnya hak atas tanah menjadi milik S. Memang tidak ada peranan aktif dari PPAT PP, S.H. dalam kasus ini, tetapi karena ia tidak memenuhi kewajiban sebagai PPAT dalam menjalankan jabatannya maka proses hibah palsu tersebut dapat terjadi dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. PPAT PP, S.H. dalam kasus ini, melakukan beberapa pelanggaran terhadap kewajibannya sebagai PPAT. Pelanggaran kewajiban yang pertama adalah ia membuat dan menandatangani akta yang dibuatnya tanpa atau tidak dihadapan para pihak yang berkepentingan. Pelanggaran berikutnya adalah ia tidak membacakan isi akta kepada para pihak. Pihak PPAT PP, S.H. mengirimkan blanko Akta Hibah kepada pihak S untuk ditandatangani dan dibubuhkan paraf dan baru setelah itu dikembalikan. Baru setelah blanko Akta Hibah diterima kembali oleh pihak PP. S.H., blanko akta tersebut ditandatangani oleh PPAT PP, S.H. tanpa di hadapan para pihak dan tanpa melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak yang merupakan data pendukung Akta Hibah tersebut.

Sebagai PPAT, PP, S.H. tidak memiliki kewajiban untuk membuktikan bahwa pihak pemberi hibah dalam Akta Hibah yang dibuatnya dipalsukan. Kewajiban dirinya sebagai PPAT adalah memastikan dan menjamin bentuk akta yang dibuat sesuai dengan apa yang sudah ditetapkan dan memastikan kebenaran formil mengenai kehadiran para pihak yang berkepentingan serta waktu penandatanganan akta yang dibuatnya. Hal tersebut bukan berarti ia dapat lepas tangan begitu saja terhadap adanya identitas palsu yang digunakan dalam akta yang dibuatnya. Sebagai seorang PPAT seharusnya, ia dapat melakukan pemeriksaan dan memastikan kesesuaian identitas yang dilampirkan pada akta yang dibuatnya. Namun pada kenyataannya, PP, S.H. tidak secara langsung berhadapan dengan para pihak dalam akta, sehingga akan sangat sulit untuk memastikan apakah identitas yang dilampirkan sesuai dengan kenyataannya. Dalam kasus ini, PP, S.H. sama sekali tidak melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak walaupun sudah dilampirkan pada akta yang ditandatangani.

²⁴Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, Ps. 22.

Kelalaian dan ketidak telitian PPAT PP, S.H. dalam membuat Akta Hibah tersebut mengakibatkan N sebagai pihak yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut mengalami kerugian. Walaupun PP, S.H. tidak secara aktif melakukan pemalsuan keterangan atau data dalam Akta Hibah palsu yang dibuat oleh dirinya, tetapi kelalaian dan ketidak telitian yang dilakukan tersebut merupakan pelanggaran terhadap kewajibannya sebagai PPAT. Dalam kasus ini sebenarnya ada kelalaian lain yang dilakukan oleh PPAT PP, S.H. yaitu tidak melakukan pemeriksaan terlebih pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang merupakan objek hibah dalam Akta Hibah yang dibuatnya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.²⁵ Pemeriksaan sertipikat tersebut merupakan syarat yang seharusnya dipenuhi sebelum membuat Akta Hibah. Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilaksanakan dan apabila tidak dilaksanakan dapat dikenakan sanksi atasnya.

Terhadap PPAT yang tidak memenuhi kewajiban dalam menjalankan jabatannya dapat dikenakan sanksi berupa diberhentikan dengan tidak hormat atau diberhentikan sementara oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.²⁶ Penyebab dari PPAT diberhentikan dengan tidak hormat adalah karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, sementara itu PPAT dapat diberhentikan sementara karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam hal pemberhentian ini, PPAT diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Membuat akta tanpa dihadiri oleh para pihak dan tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak termasuk ke dalam jenis pelanggaran berat, jadi apa yang dilakukan oleh PPAT PP, S.H. dalam pembuatan Akta Hibah 425/20914 dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat. Lebih lanjut dalam hal pembuatan akta PPAT yang berhubungan dengan tanah, khususnya pemeliharaan data pendaftaran tanah, bagi PPAT yang melaksanakan tugasnya dengan mengabaikan ketentuan seperti pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat; membuat bentuk akta sesuai dengan yang telah diatur; menolak pembuatan akta yang bertentangan dengan peraturan; dan menyampaikan akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan untuk didaftar paling lambat tujuh hari kerja dari tanggal penandatanganan akta, dapat dikenakan sanksi administratif berupa tegura tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian akibat diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.²⁷

Melihat putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 998/Pid.B/2015/PN Ptk tanggal 1 Februari 2016 yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 21/PID/2016/PT.Ptk tanggal 4 April 2016, dalam amar putusannya sama sekali tidak disebutkan bahwa PPAT PP, S.H. adalah pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam permufakatan jahat yang dilakukan

²⁵Kepada Badan Pertanahan Nasional, *Perkaban Nomor 8 Tahun 2012*, Ps. 97 ayat (1).

²⁶Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 10 ayat (1).

²⁷Indonesia, *PP. No. 24 Tahun 1997*, Ps. 37 jo. Ps. 63.

oleh S. Dalam amar putusan diputuskan bahwa S adalah satu-satunya pihak yang terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dengan sengaja memakai akta palsu yang menimbulkan kerugian. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa apa yang dilakukan oleh PPAT PP, S.H. adalah murni kelalaian dan ketidak telitian dirinya dalam menjalankan jabatannya tersebut. Majelis Hakim tidak melihat adanya kesengajaan dari PPAT PP, S.H. dalam membuat Akta Hibah tersebut sebagai akta yang akan digunakan untuk menguasai tanah milik NA.

Jadi dapat dikatakan bahwa tidak ada akibat hukum secara pidana dari kelalaian dan ketidak telitian yang dilakukan oleh PPAT PP, S.H. dengan membuat Akta Hibah tanpa dibacakan dan dijelaskan kepada para pihak serta tidak ditandatangani di hadapan para pihak. Hal tersebut dikarenakan pembuktian kebenaran materil bukan merupakan kewajiban utama dari seorang PPAT, yang menjadi kewajiban utamanya adalah memastikan bentuk dan kebenaran formil dari akta yang dibuatnya. Sehingga amar putusan Majelis Hakim sudah tepat. Walaupun tidak digolongkan sebagai tindak pidana, tetapi menjalankan jabatan dengan teliti dan penuh kehati-hatian merupakan keharusan bagi PPAT sebagai pejabat umum. Tidak adanya akibat hukum secara pidana bukan berarti meniadakan akibat hukum secara administrative, berupa pemberhentian secara tidak hormat akan dikenakan kepada PPAT PP, S.H. oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan diberikan hak untuk melakukan pembelaan diri.

Dalam melaksanakan jabatannya sebagai pejabat umum, PPAT dibina dan diawasi oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pembinaan dan pengawasan tersebut adalah memberikan kebijakan dan arahan pada PPAT dalam pelaksanaan tugas jabatannya, melakukan pembinaan dan pengawasan organisasi PPAT, memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya dan melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

3. PENUTUP

Berdasarkan amar putusan Majelis Hakim dalam putusan dinyatakan bahwa, pihak penerima hibah yaitu S dengan secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "*dengan sengaja memakai akta palsu yang menimbulkan kerugian*" dengan dasar Pasal 266 ayat (2) jo. Pasal 55 ayat (1) KUHP. Amar putusan tersebut sudah tepat, tetapi pada kenyataannya Akta Hibah nomor 425/20914 yang dibuat oleh PPAT PP, S.H harus dibuktikan terlebih dahulu unsur-unsul pemalsuannya. Pada dasarnya Akta Hibah tersebut adalah akta otentik yang memiliki kekuatan hukum mengikat, namun dalam pembuatannya tidak memenuhi persyaratan sebagai suatu akta otentik. Tidak dipenuhinya keharusan PPAT untuk membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak dan seketika setelah itu akta ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi akta, dan PPAT itu sendiri, membuat Akta Hibah dalam kasus ini menjadi akta otentik yang kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya dan hanya memiliki kekuatan pembuktian seperti layaknya akta di bawah tangan. Akta Hibah tersebut merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang, sehingga bentuk dari akta tersebut masih merupakan akta otentik namun kebenaran yang terkandung di dalamnya perlu dibuktikan. Setelah dibuktikan lebih jauh, barulah dapat dilihat bahwa dasar dari pembuatan Akta Hibah tersebut adalah peristiwa hukum hibah palsu dengan menggunakan identitas palsu pemberi hibah, sehingga akta tersebut mengalami cacat hukum dan dapat dibatalkan. Jadi keabsahan Akta Hibah dalam kasus ini yang dibuat tanpa dihadiri para pihak dengan menggunakan identitas palsu adalah cacat hukum dan batal demi hukum.

Sistem publikasi negatif dengan sedikit unsur positif yang digunakan di Indonesia menyebabkan Pegawai Kantor Pertanahan bersifat pasif dalam suatu proses pendaftarannya tanah, sehingga tidak memiliki kewajiban untuk membuktikan kebenaran formil dan materil dalam suatu peristiwa hukum peralihan hak atas tanah. Kewajiban tersebut menjadi tagging jawab PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak. Dalam kasus ini, atas dasar Akta Hibah nomor 425/20914 yang dibuat oleh PPAT PP, S.H. tersebut, Pegawai Kantor Pertanahan beranggapan bahwa apa yang dinyatakan di dalam akta tersebut adalah benar sehingga peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui hibah dan dinyatakan dalam akta tersebut dianggap benar-benar terjadi dan dengan dasar tersebut pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dilakukan. Hal tersebut membuat sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek hibah berhasil dibalik nama kepada penerima hibah dan bahkan terbit sertipikat dengan nomor baru atas nama penerima hibah akibat adanya pemekaran wilayah. Sertipikat baru yang terbit atas nama S dalam kasus ini memiliki kekuatan hukum yang menyatakan S sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya objek tanah dengan SHM No. 5597 dan mengenai hal tersebut harus dipercayai karena sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Apa yang dinyatakan oleh suatu sertipikat adalah benar apabila sesuai dengan data yuridis dan data fisik yang tercatat dalam buku tanah serta tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Berdasarkan amar putusan Majelis Hakim, tidak ada akibat hukum pidana atas apa yang dilakukan PPAT PP, S.H. dalam membuat Akta Hibah yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dengan dasar peristiwa hukum hibah palsu tersebut. PPAT PP, S.H. dianggap tidak turut serta membantu penerima hibah dalam memalsukan peristiwa hukum hibah ini, apa yang dilakukan oleh PPAT PP, S.H. dianggap sebagai suatu

kelalaian dan ketidaktelitian dalam menjalankan jabatannya. Selain itu, pembuktian kebenaran materil bukan merupakan kewajiban dari PPAT, sehingga penggunaan identitas palsu dalam akta yang dibuatnya bukan merupakan kesalahan dari PPAT PP, S.H. Walaupun tidak ada akibat hukum pidana atas apa yang dilakukannya, tetapi atas kelalaian dan ketidak telitian yang dilakukannya, PPAT PP, S.H. dapat dikenakan sanksi administratif jabatannya sesuai peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

DAFTAR REFERENSI

I. Peraturan

Indonesia. *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU Nomor 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

_____. *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia*. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN. No. 104, TLN No. 2043.

_____. *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 2016. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. LN No. 120 Tahun 2016. TLN No. 5893.

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. Nomor 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Menteri Agraria/Kepala BPN. *Peraturan Menteri Agraria/Kepada Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Permen 3 Tahun 1997.

_____. *Peraturan Kepada Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, LN. Nomor 395 Tahun 2018.

_____. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala bada Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, LN No. 501 Tahun 2018.

_____. *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepalan Badan Pertanahan Nasional tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kepmen Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017. Kepala Badan Pertanahan. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah*, Perkaban No. 1 Tahun 2006.

Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah*, Perkaban No. 1 Tahun 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo. Cet. 40. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2009.

II. Buku

Atmosudirjo, S. Prajudi, *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.

Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Penerbit Alumni, 1993.

Harris, Freddy & Leny Helena. *Notaris Indonesia*. Jakarta: Lintas Cetak Djaja, 2005.

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

HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Cet. 4. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

_____ & Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.

Indroharto. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara: Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2000.

Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Mustafa, Bachtiar. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung: Remadja Karya, 1988.

Parlindungan, Adi Putra. *Pandangan Kritis Berbagai Aspek dalam Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria di daerah Jambi*. Bandung: Penerbit Alumni. 1983.

Perangin, Efendi. *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*. Jakarta: Penerbit Rajawali, 1990.

Samsaimun. *Peraturan Jabatan PPAT: Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat AKta Tanah di Indonesia*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018.

Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press. 2015.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia, 2003.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1997.

Tobing, Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Airlangga, 1991.

Kamus Besar Bahasa Indonesia”, <https://kbbi.web.id/makhluk>, diunduh pada tanggal 20 Februari 2019.

III. Artikel

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Menteri ATR/Kepala BPN Melantik Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat (MPPP) Periode 2018-2021,” <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/menteri-atrkepala-bpn-melantik-majelis-pembina-dan-pengawas-pejabat-pembuat-akta-tanah-pusat-mppp-periode-2018-2021-76861>. Diunduh 25 Maret 2019.