

**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN  
DALAM PEMBUATAN AKTA TANAH  
UNTUK MENGINDARI TERJADINYA  
DUPLIKASI SERTIPIKAT TANAH DI KOTA AMBON**

**TESIS**



Oleh :

**MUHAMMAD YUSUP SYAFFI, S.H.**

NIM : 21302300087

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN  
DALAM PEMBUATAN AKTA TANAH  
UNTUK MENGHINDARI TERJADINYA DUPLIKASI  
SERTIPIKAT TANAH DI KOTA AMBON**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

**MUHAMMAD YUSUP SYAFI'I, S.H.**

**NIM : 21302300087**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN  
DALAM PEMBUATAN AKTA TANAH  
UNTUK MENGHINDARI TERJADINYA DUPLIKASI  
SERTIPIKAT TANAH DI KOTA AMBON**

**TESIS**

Oleh :

**MUHAMMAD YUSUP SYAFI'I, S.H.**

NIM : 21302300087

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing

Tanggal,

  
**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

NIDN : 8954100020

Mengetahui

  
Rekan Fakultas Hukum UNISSULA

  
**Dr. Yusuf Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN  
DALAM PEMBUATAN AKTA TANAH  
UNTUK MENGHINDARI TERJADINYA DUPLIKASI  
SERTIPIKAT TANAH DI KOTA AMBON**

**TESIS**

Oleh :

**MUHAMMAD YUSUP SYAFF'I, S.H.**

NIM : **21302300087**

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Penguji  
Pada Tanggal 15 Mei 2025  
Dan dinyatakan Lulus

Tim/Penguji  
Ketua,

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN : 0615087903

Anggota,

**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

NIDN : 8954100020

Anggota,

**Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.**

NIDN : 0121117801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. Hidayat Hidayat, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Yusup Syafi'i S.H.

NIM : 21302300087

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Tanah Untuk Menghindari Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah di Kota Ambon” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 21 Mei 2025

Yang Menyatakan



Muhammad Yusup Syafi'i S.H.

21302300087

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Yusup Syafi'i S.H.

NIM : 21302300087

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

“Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Tanah Untuk Menghindari Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah di Kota Ambon”

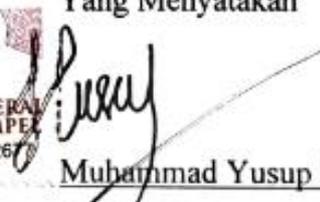
dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pengkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran HAK Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 21 Mei 2025

Yang Menyatakan



  
Muhammad Yusup Syafi'i S.H.

21302300087

## MOTTO

*Berbuatlah yang terbaik, berdoalah yang tulus,  
selebihnya biarkan Allah yang menentukan.*

## PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- ❖ Keluargaku tercinta  
Istriku drg Indah Kartikasari M.Kes  
Anak-anakku,  
Muhammad Dhafin Hibatullah  
Muhammad Irsyad Zaidan Arzaq  
Muhammad Abizar Sarfras Faizan  
Yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi  
Penulis dengan penuh kasih sayang dan memberi semangat.
- ❖ Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan  
Agung Semarang.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Tanah Untuk Menghindari Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah di Kota Ambon”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
4. Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
5. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

## ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji penerapan prinsip kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta tanah untuk mencegah duplikasi sertipikat tanah di Kota Ambon. Duplikasi sertipikat tanah merupakan permasalahan serius di Kota Ambon dengan tercatat 8 kasus dalam kurun waktu 14 tahun terakhir (2010-2023), meskipun jumlahnya lebih kecil dibandingkan kota-kota besar di Indonesia. Situasi ini diperparah oleh beberapa faktor khas Kota Ambon, yaitu sistem penguasaan tanah adat (tanah petuanan/tanah negeri), dampak konflik sosial tahun 1999 yang menyebabkan banyak dokumen pertanahan rusak atau hilang, serta kelemahan administrasi pertanahan.

Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data diperoleh melalui wawancara dengan PPAT dan pejabat Kantor Pertanahan Kota Ambon, serta studi dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan PPAT di Kota Ambon telah menerapkan prinsip kehati-hatian melalui beberapa langkah: pemeriksaan identitas dan kewenangan para pihak, pemeriksaan keabsahan sertipikat tanah, verifikasi dokumen pendukung, koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait, pemberian penyuluhan hukum kepada para pihak, dan penolakan pembuatan akta jika ada indikasi ketidakbenaran data.

Upaya meningkatkan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian meliputi: peningkatan ilmu dan pengetahuan, modernisasi sistem pelayanan pertanahan, standarisasi layanan dan prosedur, pemberdayaan organisasi profesi, penguatan penegakan hukum, serta penguatan mekanisme pengawasan dan pembinaan. Berdasarkan analisis SWOT, peningkatan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian PPAT di Kota Ambon memerlukan pendekatan komprehensif dengan memanfaatkan kekuatan dan peluang yang ada, serta mengatasi kelemahan dan mengantisipasi ancaman.

Keywords: Principle of prudence, PPAT, land deed, certificate duplication, Ambon City

## **ABSTRACT**

*This study examines the application of the precautionary principle by Land Deed Officials (PPAT) in making land deeds to prevent duplication of land certificates in Ambon City. Duplication of land certificates is a serious problem in Ambon City with 8 cases recorded in the last 14 years (2010-2023), although the number is smaller compared to big cities in Indonesia. This situation is exacerbated by several factors unique to Ambon City, namely the customary land ownership system (petuanan land/state land), the impact of the 1999 social conflict which caused many land documents to be damaged or lost, and weaknesses in land administration.*

*The study used an empirical legal method with a statutory and conceptual approach. Data were obtained through interviews with PPAT and officials of the Ambon City Land Office, as well as documentation studies. The results of the study indicate that PPAT in Ambon City has implemented the principle of prudence through several steps: checking the identity and authority of the parties, checking the validity of land certificates, verifying supporting documents, coordinating with the Land Office and related agencies, providing legal counseling to the parties, and refusing to make a deed if there is an indication of incorrect data.*

*Efforts to improve the effectiveness of the implementation of the precautionary principle include: increasing science and knowledge, modernizing the land service system, standardizing services and procedures, empowering professional organizations, strengthening law enforcement, and strengthening supervision and coaching mechanisms. Based on the SWOT analysis, increasing the effectiveness of the implementation of the precautionary principle of PPAT in Ambon City requires a comprehensive approach by utilizing existing strengths and opportunities, as well as overcoming weaknesses and anticipating threats.*

*Keywords: Principle of prudence, PPAT, land deed, certificate duplication, Ambon City*

## DAFTAR ISI

HALAMAN Sampul.....	i
HALAMAN Judul.....	ii
HALAMAN Persetujuan.....	iii
HALAMAN Pengesahan.....	iv
PERNYATAAN Keaslian Tesis.....	v
PERNYATAAN Persetujuan Unggah Karya Ilmiah.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA Pengantar.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori .....	27
G. Metode Penelitian .....	32

1.	Jenis Penelitian .....	32
2.	Metode Pendekatan .....	34
3.	Jenis dan Sumber Data .....	35
4.	Metode Pengumpulan Data .....	39
5.	Metode Analisis Data .....	40
H.	Sistematika Penulisan .....	42
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....		44
A.	Tinjauan Umum tentang Prinsip Kehati-hatian.....	44
1.	Pengertian Prinsip Kehati-hatian.....	44
2.	Dasar Hukum Prinsip Kehati-hatian.....	47
B.	Tinjauan tentang Akta Tanah.....	58
1.	Pengertian dan Fungsi Akta Tanah.....	58
2.	Jenis-Jenis Akta Tanah.....	59
C.	Tinjauan tentang Sertipikat Tanah.....	59
1.	Pengertian Sertipikat Tanah.....	59
2.	Sistem Pendaftaran Tanah.....	59
D.	Tinjauan tentang Duplikasi Sertipikat Tanah.....	69
1.	Pengertian Duplikasi Sertipikat Tanah.....	69
2.	Jenis dan Karakteristik Duplikasi Sertipikat Tanah.....	72
3.	Faktor Penyebab Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah.....	75

E.	Tinjauan tentang Peran PPAT .....	97
1.	Tugas dan Kewenangan PPAT.....	97
2.	Tanggung Jawab PPAT.....	106
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		122
A.	Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Pembuatan Akta Tanah untuk Menghindari Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah di Kota Ambon.....	122
1.	Hasil Penelitian .....	122
2.	Pembahasan .....	190
B.	Upaya Meningkatkan Efektifitas Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Pembuatan Akta Tanah untuk Mencegah Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah di Kota Ambon.....	194
1.	Hasil Penelitian .....	194
2.	Pembahasan .....	212
C.	Analisis SWOT Peningkatan Efektifitas Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT di Kota Ambon.....	220
1.	Analisi SWOT .....	220
2.	Strategi Berdasarkan Analisis SWOT.....	229
D.	Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan.....	232
BAB IV PENUTUP.....		243
A.	Simpulan.....	243
B.	Saran.....	246
DAFTAR PUSTAKA.....		251

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Hak milik atas tanah menurut ketentuan Pasal 20 ayat 1 UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>1</sup>

Subyek hukum yang dapat memperoleh hak milik atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 21 ayat 1 UUPA yakni hanya Warga Negara Indonesia dan beberapa badan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat 1 huruf b Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

---

<sup>1</sup> Melianawaty, 2013, "Hak Milik atas Tanah" <https://www.kompasiana.com/hak-milik-atas-tanah-oleh-melianawaty>. diakses pada tanggal 14 Desember 2023 pukul 16.16 WIT

Pada Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa :

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk itu dilaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat secara hukum di Indonesia.<sup>3</sup> Namun, dalam praktiknya, masih sering terjadi permasalahan berupa duplikasi Sertipikat tanah yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa pertanahan.<sup>4</sup> Kota Ambon, sebagai salah satu kota di Indonesia yang sedang berkembang pesat, tidak luput dari permasalahan ini.<sup>5</sup>

Kasus duplikasi sertipikat tanah di Indonesia terus menjadi permasalahan yang signifikan dalam sistem administrasi pertanahan.

Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan

---

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 6 angka 3.

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 261.

<sup>4</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 186.

<sup>5</sup> Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon, 2024, *Laporan Tahunan Permasalahan Pertanahan Kota Ambon 2023*, Ambon, hal. 12.

Pertanahan Nasional (ATR/BPN), terjadi fluktuasi dalam jumlah kasus duplikasi sertifikat yang teridentifikasi setiap tahunnya.<sup>6</sup> Pada tahun 2019 terdapat 2.456 kasus, pada tahun 2020 terdapat 2.183 kasus, pada tahun 2021 terdapat 2.571 kasus, pada tahun 2022 terdapat 2.309 kasus, dan pada tahun 2023 terdapat 2.195 kasus. Provinsi dengan jumlah kasus tertinggi selama periode ini adalah Jawa Barat, Jawa Timur, dan Sumatera Utara.<sup>7</sup>

Kasus duplikasi sertifikat tanah di Kota Ambon, meskipun dalam skala yang lebih kecil dibandingkan dengan kota-kota besar di Indonesia, tetap menjadi permasalahan yang signifikan dalam administrasi pertanahan lokal. Permasalahan duplikasi Sertipikat tanah yang tercatat di kantor Pertanahan Ambon sebanyak 8 kasus dalam kurun waktu 14 tahun terakhir (2010-2023).<sup>8</sup> Jumlah ini menunjukkan bahwa masalah duplikasi Sertipikat tanah masih menjadi isu yang cukup serius di Kota Ambon.

Pada tahun 2020 terjadi penurunan jumlah perkara sebagian disebabkan oleh pembatasan aktivitas selama pandemi COVID-19, sementara peningkatan pada tahun 2021 dikaitkan dengan intensifikasi program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kota Ambon.<sup>9</sup> Kecamatan dengan jumlah kasus tertinggi selama periode ini adalah Sirimau dan Nusaniwe.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2024, *Laporan Tahunan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan 2019-2024*, Jakarta, hal. 27.

<sup>7</sup> Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, 2024, *Peta Sebaran Kasus Duplikasi Sertipikat Tanah di Indonesia 2019-2024*, Jakarta, hal. 12.

<sup>8</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon, 10 April 2025.

<sup>9</sup> Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku, 2024, *Evaluasi Program PTSL di Kota Ambon 2019-2023*, Ambon, hal. 28.

<sup>10</sup> Dinas Tata Kota Ambon, 2024, *Analisis Perkembangan Properti dan Implikasinya*

Permasalahan duplikasi Sertipikat tanah di Kota Ambon memiliki keterkaitan yang erat dengan eksistensi hukum adat yang masih kuat di wilayah tersebut. Hubungan ini mencerminkan kompleksitas interaksi antara sistem hukum formal dan hukum adat dalam konteks pertanahan di Maluku, khususnya di Kota Ambon.<sup>11</sup>

Dalam masyarakat Ambon, konsep kepemilikan tanah tradisional dikenal dengan istilah "tanah negeri" atau "tanah adat", yang dikelola oleh lembaga adat setempat yang disebut "Saniri Negeri".<sup>12</sup> Sistem ini seringkali bertentangan dengan konsep kepemilikan tanah dalam hukum positif Indonesia, yang menekankan pada pendaftaran dan sertifikasi tanah secara formal.<sup>13</sup>

Salah satu faktor utama yang berkontribusi terhadap terjadinya duplikasi Sertipikat di Ambon adalah adanya tumpang tindih klaim antara tanah adat dan tanah yang telah didaftarkan secara formal.<sup>14</sup> Dalam beberapa kasus, tanah yang secara adat dianggap sebagai milik komunal suatu negeri (desa adat) telah didaftarkan dan diSertipikatkan atas nama individu atau badan hukum, tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari pemangku adat setempat.

---

terhadap *Administrasi Pertanahan 2019-2023*, Ambon, hal. 42.

<sup>11</sup> J. Pattiradjawane, 2022, "Dinamika Hukum Adat dan Hukum Negara dalam Pengelolaan Tanah di Maluku", *Jurnal Hukum Adat*, Vol. 15, No. 2, hal. 178-195.

<sup>12</sup> F. Pattiasina, 2021, *Eksistensi Lembaga Saniri Negeri dalam Pengelolaan Tanah Adat di Kota Ambon*, Universitas Pattimura Press, Ambon, hal. 87.

<sup>13</sup> Maria.S.W. Sumardjono, 2022, "Pluralisme Hukum dalam Pengaturan Sumber Daya Alam di Indonesia: Masalah dan Tantangan", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 1, Vol. 29, hal. 1-23.

<sup>14</sup> Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon, 2024, *Analisis Akar Masalah Duplikasi Sertipikat di Kota Ambon 2019-2023*, Ambon, hal. 32.

Konflik ini diperumit oleh fakta bahwa banyak batas-batas tanah adat tidak terdokumentasi dengan baik dalam sistem administrasi pertanahan formal. Akibatnya, ketika dilakukan pendaftaran tanah sistematis, terdapat risiko terbitnya Sertipikat ganda untuk bidang tanah yang sama.<sup>15</sup>

Konflik dalam konteks pertanahan di Ambon lebih diperparah oleh sejarah konflik SARA yang pernah terjadi di wilayah ini. Konflik sosial yang terjadi pada periode 1999-2002 telah menyebabkan perpindahan penduduk secara besar-besaran dan mengakibatkan kekacauan dalam administrasi pertanahan.<sup>16</sup> Pasca konflik, banyak tanah yang ditinggalkan pemiliknya kemudian diduduki oleh pihak lain, yang pada gilirannya menimbulkan tumpang tindih klaim kepemilikan.

Untuk mengatasi permasalahan ini, Pemerintah Kota Ambon dan Kantor Pertanahan Kota Ambon telah mulai mengembangkan pendekatan yang lebih inklusif, dengan melibatkan lembaga adat dalam proses verifikasi dan validasi data pertanahan.<sup>17</sup> Pendekatan ini bertujuan untuk mengintegrasikan pengetahuan lokal dan sistem kepemilikan adat ke dalam sistem administrasi pertanahan formal, sehingga dapat mengurangi risiko terjadinya duplikasi Sertipikat di masa depan.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> R. Tanamal, 2023, "Problematika Pendaftaran Tanah Adat di Kota Ambon", *Jurnal Pertanahan*, Vol. 12, No. 3, hal. 215-230.

<sup>16</sup> J. Manuputty, 2020, "Dampak Konflik SARA terhadap Administrasi Pertanahan di Kota Ambon", *Jurnal Konflik dan Resolusi*, Vol. 10, No. 1, hal. 45-62.

<sup>17</sup> Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon, 2024, *Rencana Strategis Integrasi Sistem Kepemilikan Adat dalam Administrasi Pertanahan 2024-2029*, Ambon, hal. 28-30.

<sup>18</sup> S. Rumahorbo, 2023, "Model Integrasi Hukum Adat dalam Sistem Pendaftaran Tanah: Studi Kasus Kota Ambon", *Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta.

Dihadapkan dengan permasalahan pertanahan yang ada di Kota Ambon, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran krusial dalam proses pendaftaran tanah dan pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah.<sup>19</sup> Dalam konteks Kota Ambon yang kompleks ini, PPAT dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian yang lebih tinggi guna mencegah terjadinya kesalahan atau penyimpangan yang dapat mengakibatkan duplikasi Sertipikat tanah.<sup>20</sup> Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembuatan Akta Tanah Untuk Mengindari Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah di Kota Ambon”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta tanah untuk menghindari terjadinya duplikasi Sertipikat tanah di kota Ambon ?
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah guna mencegah duplikasi sertipikat tanah di Kota Ambon?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta tanah di Kota Ambon.

---

<sup>19</sup> Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 108.

<sup>20</sup> Philipus M. Hadjon, et al., 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 270.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah guna mencegah duplikasi sertipikat tanah di Kota Ambon.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - a) Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan pertanahan, dengan fokus pada implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah.
  - b) Memperkaya literatur akademik mengenai upaya pencegahan duplikasi Sertipikat tanah melalui penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT.
2. Manfaat Praktis
  - a) Bagi PPAT:
    - 1) Memberikan panduan praktis untuk meningkatkan kualitas pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah.
    - 2) Membantu PPAT dalam mengidentifikasi dan mengatasi tantangan dalam penerapan prinsip kehati-hatian.

b) Bagi Kantor Pertanahan Kota Ambon:

- 1) Menyediakan analisis yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengembangan kebijakan dan sistem administrasi pertanahan.
- 2) Membantu dalam upaya peningkatan koordinasi dengan PPAT untuk pencegahan duplikasi Sertipikat.

c) Bagi Pemerintah Kota Ambon:

- 1) Memberikan masukan untuk penyusunan regulasi daerah terkait pertanahan yang lebih efektif.
- 2) Mendukung upaya pemerintah dalam meningkatkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

d) Bagi Masyarakat:

- 1) Meningkatkan pemahaman publik tentang pentingnya prinsip kehati-hatian dalam transaksi tanah.
- 2) Memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat dalam melindungi hak-hak atas tanah mereka.

e) Bagi Akademisi dan Peneliti:

- 1) Menyediakan data dan analisis yang dapat digunakan sebagai dasar untuk penelitian lanjutan di bidang hukum pertanahan.

- 2) Membuka peluang untuk pengembangan model integrasi hukum adat dalam sistem pendaftaran tanah modern.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau kaidah yang mengharuskan pihak yang berwenang, profesional, atau individu untuk bertindak secara cermat, teliti, dan penuh pertimbangan dalam menjalankan tugas, kewajiban, atau pengambilan keputusan.<sup>21</sup> Prinsip ini menekankan pentingnya melakukan tindakan preventif untuk menghindari kemungkinan terjadinya kesalahan, kerugian, atau pelanggaran hukum yang dapat timbul dari suatu tindakan atau keputusan.<sup>22</sup> Dalam konteks hukum dan administrasi, prinsip kehati-hatian mengharuskan adanya verifikasi menyeluruh terhadap fakta dan informasi yang relevan, serta pertimbangan atas potensi risiko dan dampak dari setiap tindakan

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal. 270.

<sup>22</sup> Urip Santoso. *loc. Cit.*

sebelum mengambil keputusan atau melaksanakan suatu prosedur.<sup>23</sup>

Prinsip ini juga mencakup kewajiban untuk mematuhi standar prosedur yang berlaku, regulasi yang ada, serta etika profesi dalam pelaksanaan tugas.<sup>24</sup> Dalam penerapannya, prinsip kehati-hatian tidak hanya terbatas pada tindakan menghindari kesalahan, tetapi juga meliputi upaya aktif untuk memastikan keakuratan, keabsahan, dan kesesuaian dengan hukum dari setiap tindakan yang diambil.<sup>25</sup> Prinsip kehati-hatian sering tercermin dalam kode etik profesi, terutama untuk profesi-profesi dengan tanggung jawab publik seperti notaris dan PPAT.<sup>26</sup> Pelanggaran terhadap prinsip ini dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang serius, baik secara perdata maupun pidana.<sup>27</sup> Dengan demikian, prinsip kehati-hatian menjadi fondasi penting dalam menjaga integritas, kepercayaan publik, dan kepatuhan hukum dalam berbagai bidang profesional dan administratif.<sup>28</sup>

## 2. Pembuatan Akta Tanah

Pembuatan Akta Tanah merupakan suatu proses formal yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk

---

<sup>23</sup> Maria. S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 188-189.

<sup>24</sup> Habib Adjie. *op. cit.*, hal. 108.

<sup>25</sup> Irawan Soerodjo. *op. cit.*, hal. 148.

<sup>26</sup> Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan pembatalan akta notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 37.

<sup>27</sup> Irawan Soerodjo. *op. cit.*, hal. 149.

<sup>28</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 472-473.

menuangkan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke dalam bentuk akta otentik. Proses ini meliputi serangkaian tahapan yang dimulai dari persiapan, penyusunan, pembacaan, penandatanganan, hingga penerbitan akta, dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan alat bukti yang kuat atas transaksi atau perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.<sup>29</sup>

Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, pembuatan akta tanah memiliki peran vital dalam sistem pendaftaran tanah, karena akta yang dihasilkan menjadi dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.<sup>30</sup>

### 3. Duplikasi

Duplikasi adalah proses pembuatan salinan yang identik atau sangat mirip dari suatu entitas, baik itu objek fisik, informasi digital, atau bahkan proses biologis.<sup>31</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, duplikasi keadaan rangkap dan perulangan. Dalam konteks yang lebih luas, duplikasi dapat merujuk pada pengulangan atau penggandaan sesuatu, baik disengaja maupun tidak disengaja. Konsep ini memiliki aplikasi luas dalam berbagai bidang, mulai dari biologi hingga teknologi informasi. Proses ini mencakup berbagai bentuk penggandaan, baik secara fisik maupun

<sup>29</sup> Irawan Soerodjo. *Op. cit.*, hal. 148.

<sup>30</sup> Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 76.

<sup>31</sup> Oxford English Dictionary, 2021, *Duplication*, Oxford University Press, Oxford, page. 567.

digital, dengan tujuan untuk menghasilkan versi tambahan yang serupa atau sama persis dengan yang asli.

Terdapat beberapa jenis duplikasi, diantaranya :

a) Duplikasi Biologis

Dalam biologi, duplikasi gen adalah proses di mana segmen DNA digandakan.<sup>32</sup> Ini dapat terjadi secara alami selama evolusi atau diinduksi secara eksperimental.

b) Duplikasi Data

Dalam ilmu komputer, duplikasi data mengacu pada penyimpanan informasi yang sama di lebih dari satu lokasi, baik sengaja (untuk backup) atau tidak sengaja (menyebabkan redundansi).<sup>33</sup>

c) Duplikasi Konten

Dalam penulisan dan publikasi, ini mengacu pada penggunaan materi yang sama atau sangat mirip di beberapa tempat, yang dapat menimbulkan masalah hak cipta atau plagiarisme.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Ohno, Susumu. 1970, *Evolution by Gene Duplication*. Springer-Verlag, page. 15.

<sup>33</sup> Elmasri, Ramez and Navathe, Shamkant B, 2016, *Fundamentals of Database Systems*. 7th ed., Pearson, page. 723.

<sup>34</sup> Wager, Elizabeth and Wiffen, Phil J., 2011, "Ethical Issues in Preparing and Publishing Systematic Reviews." *Journal of Evidence-Based Medicine*, Vol. 4, No. 2, page. 132.

d) Duplikasi Produk

Dalam manufaktur dan perdagangan, ini bisa merujuk pada pembuatan salinan produk, baik legal (produksi massal) maupun ilegal (pemalsuan).<sup>35</sup>

Dampak duplikasi dapat bervariasi tergantung pada konteksnya:

a) Dampak Positif

Dalam biologi, duplikasi gen dapat menyebabkan keragaman genetik dan evolusi.<sup>36</sup> Dalam teknologi informasi, duplikasi data yang disengaja (backup) adalah praktik keamanan yang penting.<sup>37</sup>

b) Dampak Negatif

Duplikasi yang tidak terkendali dapat menyebabkan masalah seperti pelanggaran hak cipta,<sup>38</sup> inefisiensi penyimpanan,<sup>39</sup> inkonsistensi informasi<sup>40</sup> dan plagiarisme akademik.<sup>41</sup>

4. Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun

<sup>35</sup> OECD. The Economic Impact of Counterfeiting and Piracy. OECD Publishing, 2008, page. 67.

<sup>36</sup> Zhang, Jianzhi. 2003, "Evolution by Gene Duplication: An Update." Trends in Ecology & Evolution, Vol. 18, No. 6, page. 292.

<sup>37</sup> Chervenak, Ann, et al. 1998, "Protecting File Systems: A Survey of Backup Techniques." Joint NASA and IEEE Mass Storage Conference, page. 17-31.

<sup>38</sup> Goldstein, Paul. 2003, Copyright's Highway: From Gutenberg to the Celestial Jukebox. Stanford University Press, page. 105-106.

<sup>39</sup> Hennessy, John L. and Patterson, David A. 2017, Computer Architecture: A Quantitative Approach. 6th ed., Morgan Kaufmann, page. 121.

<sup>40</sup> Elmasri, Ramez and Navathe. *op. cit.*, page. 315.

<sup>41</sup> Weber-Wulff, Debora. 2014, False Feathers: A Perspective on Academic Plagiarism. Springer, page. 5-6.

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (2) huruf c adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dokumen ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut Sertipikat sementara<sup>42</sup> yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan

---

<sup>42</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 17.

data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam Sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang Sertipikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang

bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan pengusaha tersebut tidak boleh merugikan orang lain. pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa Sertipikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa Sertipikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

1. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata.
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Urip Santoso. *loc. Cit.*

Jenis-jenis Sertipikat Tanah terdiri dari :

1. Sertipikat Hak Milik (SHM)

Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah tanda bukti hak atas tanah yang paling kuat di antara hak-hak atas tanah lainnya. SHM merupakan surat tanda bukti hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.<sup>44</sup>

Karakteristik Sertipikat Hak Milik

a) Terkuat dan Terpenuhi

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah.

b) Tidak Terbatas Waktu

Berbeda dengan hak-hak lainnya, Hak Milik tidak memiliki batas waktu kepemilikan.

c) Dapat Beralih dan Dialihkan

Hak Milik dapat beralih karena pewarisan atau dialihkan melalui jual-beli, hibah, atau cara lain yang sah.

<sup>44</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *op. cit.*, Pasal 32 ayat (1).

d) Dapat Dijadikan Jaminan

SHM dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

e) Hanya untuk WNI

Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah.

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah tanda bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu.<sup>45</sup>

Karakteristik Sertipikat Hak Guna Bangunan.

a) Jangka Waktu Terbatas

HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

b) Dapat Beralih dan Dialihkan

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

---

<sup>45</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *op.cit.*, Pasal 35 ayat (1).

## c) Dapat Dijadikan Jaminan

HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

## d) Subjek Hak

HGB dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## e) Objek Hak

HGB dapat diberikan di atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.

## 3. Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU)

Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU) adalah tanda bukti kepemilikan Hak Guna Usaha yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Definisi Hak Guna Usaha (HGU) menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Karakteristik Sertipikat Hak Guna Usaha

## a) Jangka Waktu Terbatas

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

b) Luas Minimum dan Maksimum

Luas tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah paling sedikit 5 hektar dan paling banyak 25 hektar untuk perseorangan, sedangkan untuk badan hukum paling banyak ditetapkan oleh Menteri.

c) Dapat Beralih dan Dialihkan

HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d) Dapat Dijadikan Jaminan

HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

e) Subjek Hak

HGU dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

f) Objek Hak

HGU hanya dapat diberikan atas tanah Negara.

Kewajiban Pemegang HGU sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun

1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah adalah :

- a) Membayar uang pemasukan kepada Negara.
  - b) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
  - c) Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.
  - d) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU.
  - e) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup.
  - f) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU.
  - g) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada Negara sesudah HGU tersebut hapus.
4. Sertipikat Hak Pakai (SHP)

Sertipikat Hak Pakai adalah tanda bukti kepemilikan Hak Pakai yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional

(BPN). Pada Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 dijelaskan bahwa :

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Karakteristik Sertipikat Hak Pakai

a) Jangka Waktu

Hak Pakai atas tanah Negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui.

b) Subjek Hak

Hak Pakai dapat diberikan kepada:

- (1) Warga Negara Indonesia.
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
- (4) Badan-badan keagamaan dan sosial.
- (5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

(6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

(7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

c) Objek Hak

Hak Pakai dapat diberikan atas:

(1) Tanah Negara.

(2) Tanah Hak Pengelolaan.

(3) Tanah Hak Milik.

d) Dapat Dialihkan

Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

e) Dapat Dijadikan Jaminan

Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan yang diberikan untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Kewajiban Pemegang Hak Pakai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah sebagai berikut :

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
  - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
  - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
  - d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus.
  - e) Menyerahkan Sertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL)

Sertipikat Hak Pengelolaan adalah tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

### Karakteristik Sertipikat Hak Pengelolaan

a) Jangka Waktu

Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas selama dipergunakan sesuai dengan peruntukannya.

b) Subjek Hak

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

- (1) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah.
- (2) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah.
- (3) Badan Hukum Milik Negara/Badan Hukum yang ditunjuk Pemerintah.
- (4) Badan Hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

c) Wewenang Pemegang Hak

- (1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah.
- (2) Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

(3) Menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

d) Tidak Dapat Dialihkan

Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, kecuali diambil alih oleh negara atau dialihkan kepada subjek hak yang memenuhi syarat.

e) Dapat Diterbitkan Hak Atas Tanah di Atasnya

Di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Kewajiban Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 adalah sebagai berikut :

- a) Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan.
- b) Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.

- c) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.
- d) Membuat rencana pemanfaatan ruang yang sesuai dengan daya dukung tanah, kemampuan tanah, ekosistem dan terintegrasi dengan RTR.
- e) Melepaskan Hak Pengelolaan baik sebagian atau keseluruhan dalam hal diberikan Hak Milik atau dipergunakan bagi kepentingan umum.
- f) Laporan setiap akhir tahun mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan.

#### **F. Kerangka Teori**

Penelitian ini menggunakan beberapa teori hukum dan konsep sebagai landasan analisis, antara lain:

##### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam ilmu hukum yang bertujuan untuk memberikan jaminan bahwa hukum dijalankan dengan cara yang dapat diprediksikan dan konsisten.<sup>46</sup> Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman, menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu dari tiga nilai dasar hukum, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Hans Kelsen, 1961, *General Theory of Law and State*, Russell & Russell, New York, page. 3.

<sup>47</sup> Gustav Radbruch, 2006, "Statutory Lawlessness and Supra-Statutory Law (1946)",

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian:

- a) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>48</sup>

Lon Fuller, dalam karyanya "The Morality of Law", mengidentifikasi delapan prinsip legalitas yang harus dipenuhi untuk mencapai kepastian hukum:

- a) Harus ada peraturan-peraturan terlebih dahulu.
- b) Peraturan-peraturan itu harus diumumkan secara layak.
- c) Peraturan tidak boleh berlaku surut.
- d) Perumusan peraturan-peraturan harus jelas dan terperinci.
- e) Hukum tidak boleh meminta dijalankannya hal-hal yang tidak mungkin.

---

*Oxford Journal of Legal Studies*, Vol. 26, No. 1, page. 1-11.

<sup>48</sup> Utrecht, 1959, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar, Jakarta, hal. 26.

- f) Diantara sesama peraturan tidak boleh terdapat pertentangan satu sama lain.
- g) Peraturan-peraturan harus tetap, tidak boleh sering diubah-ubah.
- h) Harus terdapat kesesuaian antara tindakan-tindakan para pejabat hukum dan peraturan-peraturan yang telah dibuat.<sup>49</sup>

Dalam konteks hukum pertanahan, kepastian hukum menjadi sangat penting, terutama dalam hal kepemilikan dan penggunaan tanah. Boedi Harsono menekankan bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan mencakup kepastian mengenai subjek, objek, dan hubungan hukum antara subjek dengan objek.<sup>50</sup>

Maria S.W. Sumardjono lebih lanjut menjelaskan bahwa kepastian hukum dalam konteks pertanahan harus memenuhi tiga aspek:

- a) Kepastian mengenai objek hak atas tanah.
- b) Kepastian mengenai subjek hak atas tanah.
- c) Kepastian mengenai status hak atas tanah.<sup>51</sup>

Dalam praktik PPAT, teori kepastian hukum menjadi landasan penting dalam pembuatan akta tanah. PPAT harus memastikan bahwa akta yang dibuat memberikan kepastian hukum

---

39. <sup>49</sup> Lon L. Fuller, 1964, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven, page.

<sup>50</sup> Boedi Harsono. *Op. cit.*, hal. 67.

<sup>51</sup> Maria.S.W. Sumardjono I, *Op. cit.*, hal. 38.

bagi para pihak, baik dari segi subjek, objek, maupun perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>52</sup>

Di Kota Ambon, dengan kompleksitas sistem hukum adat, penerapan teori kepastian hukum menghadapi tantangan tersendiri. PPAT harus mampu mengharmonisasikan antara kepastian hukum formal dengan pengakuan terhadap hukum adat yang berlaku.<sup>53</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan konsep fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan untuk memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>54</sup> Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.<sup>55</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:<sup>56</sup>

### a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu

<sup>52</sup> Habib Adjie II, *Loc. cit.*

<sup>53</sup> J. Pattiradjawane, *op. cit.*, hal. 192.

<sup>54</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53.

<sup>55</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 2.

<sup>56</sup> *Ibid.* hal. 4-5.

pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya, dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat.<sup>57</sup>

Dalam konteks hukum agraria dan pertanahan, teori perlindungan hukum menjadi sangat relevan, terutama dalam menjamin hak-hak atas tanah bagi masyarakat. Boedi Harsono menekankan bahwa perlindungan hukum dalam bidang pertanahan harus mampu memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>58</sup>

Maria S.W. Sumardjono lebih lanjut menjelaskan bahwa dalam konteks hukum pertanahan, perlindungan hukum tidak

---

<sup>57</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum. *op. cit.*, hal. 60.

<sup>58</sup> Boedi Harsono. *Op. cit.*, hal. 69.

hanya mencakup aspek normatif, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek sosiologis dan kearifan lokal, terutama di daerah-daerah dengan sistem hukum adat yang kuat.<sup>59</sup>

Penerapan teori perlindungan hukum dalam praktik PPAT, khususnya dalam pembuatan akta tanah, menjadi sangat penting. PPAT harus mampu memberikan perlindungan hukum preventif melalui kehati-hatian dalam verifikasi dokumen dan identitas para pihak, serta penyusunan akta yang komprehensif.<sup>60</sup>

Dalam konteks Kota Ambon, dengan kompleksitas sistem hukum adat dan sejarah konflik, penerapan teori perlindungan hukum menjadi lebih menantang. PPAT harus mampu mengintegrasikan perlindungan hukum formal dengan penghormatan terhadap hukum adat untuk menciptakan keseimbangan dan mencegah konflik di masa depan.<sup>61</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yang mengombinasikan pendekatan hukum normatif dengan penelitian lapangan untuk menganalisis implementasi prinsip kehati-hatian PPAT dalam pencegahan duplikasi Sertipikat tanah di Ambon.<sup>62</sup>

<sup>59</sup> Maria. S.W. Sumardjono I, *Op. cit.*, hal. 56.

<sup>60</sup> Habib Adjie I, *Op. cit.*, hal. 82.

<sup>61</sup> J. Pattiradjawane, *op. cit.*, hal. 200.

<sup>62</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 14.

Karakteristik utama metode yuridis empiris:

a) Integrasi Aspek Hukum dan Sosial.

Menggabungkan analisis terhadap norma hukum dengan realitas implementasinya di masyarakat.

b) Dualisme Data.

Menggunakan data sekunder (bahan hukum) dan data primer (hasil penelitian lapangan).

c) Pendekatan Interdisipliner.

Melibatkan ilmu hukum dan ilmu-ilmu sosial lainnya.

d) Fokus pada Efektivitas Hukum

Mengkaji bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat.<sup>63</sup>

Tahapan dalam penelitian yuridis empiris:

a) Penelitian Hukum Normatif

- 1) Mengkaji peraturan perundang-undangan terkait.
- 2) Analisis konsep dan teori hukum yang relevan.

b) Penelitian Lapangan

- 1) Observasi praktik hukum di lapangan.
- 2) Wawancara dengan subjek penelitian (misalnya, PPAT, pejabat pertanahan)

---

<sup>63</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 87-88.

- c) Analisis Data
  - 1) Mengintegrasikan temuan normatif dan empiris
  - 2) Interpretasi data dengan pendekatan kualitatif atau kuantitatif
- d) Penarikan Kesimpulan
  - 1) Menghubungkan antara aspek normatif dan realitas empiris.
  - 2) Merumuskan rekomendasi berdasarkan temuan penelitian.<sup>64</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah :

- a) Pendekatan perundang-undangan (statue approach)

Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.<sup>65</sup>

- b) Pendekatan konseptual (conseptual approach)

Pendekatan konsep dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru

---

<sup>64</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 280-283.

<sup>65</sup> *Ibid.*, hal.185-186

yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.<sup>66</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian yuridis empiris tentang pelaksanaan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pencegahan duplikasi sertipikat tanah di Kota Ambon, jenis dan sumber data memainkan peran krusial untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif. Penelitian ini mengandalkan dua jenis data utama: data primer dan data sekunder, yang masing-masing memiliki karakteristik dan metode pengumpulan yang berbeda.<sup>67</sup>

- a. Data primer, yang merupakan informasi yang diperoleh langsung dari lapangan, menjadi pondasi empiris penelitian ini. Sumber utama data primer adalah para PPAT yang beroperasi di Kota Ambon, pejabat Kantor Pertanahan setempat, serta pihak-pihak yang pernah terlibat dalam kasus duplikasi sertipikat. Metode pengumpulan data primer dengan cara wawancara mendalam.<sup>68</sup> Wawancara mendalam dengan PPAT dan pejabat pertanahan akan mengungkap praktik sehari-hari dan tantangan dalam penerapan prinsip kehati-hatian.

---

<sup>66</sup> Hajar M, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, hal. 41.

<sup>67</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Op. cit.*, hal. 24.

<sup>68</sup> John W. Creswell, 2014, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, Thousand Oaks, Sage Publications, CA, page. 185-186.

b. Data sekunder, yang diperoleh dari sumber-sumber yang telah ada, menyediakan landasan teoritis dan konteks hukum bagi penelitian ini. Data sekunder terdiri dari tiga kategori: bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.<sup>69</sup> Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan, penelusuran dokumen di Kantor Pertanahan, akses database hukum online, dan pengumpulan arsip kasus dari kantor PPAT dan pengadilan.<sup>70</sup> Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:

- 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
  - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

---

<sup>69</sup> Peter Mahmud Marzuki. *op. cit.*, hal. 141-143.

<sup>70</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 52.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pelayanan publik, pelayanan perizinan, pelayanan terpadu satu pintu, standar pelayanan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.
  - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan.
  - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait.
- 3) Bahan Hukum Tersier
- Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

Dengan mengintegrasikan data primer yang kaya akan informasi kontekstual dan data sekunder yang menyediakan kerangka hukum dan teoretis, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan analisis yang mendalam dan rekomendasi yang aplikatif untuk meningkatkan efektivitas pencegahan duplikasi sertipikat tanah di Kota Ambon. Kombinasi berbagai jenis dan

sumber data ini memungkinkan peneliti untuk membangun pemahaman yang holistik tentang isu yang diteliti, mengidentifikasi kesenjangan antara regulasi dan implementasi, serta merumuskan solusi yang berbasis pada realitas lapangan dan kerangka hukum yang berlaku.<sup>71</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.<sup>72</sup> Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggabungkan teknik pengumpulan data yang meliputi wawancara mendalam, Penyebaran kuesioner, dan studi dokumentasi.

Wawancara mendalam dilakukan dengan para informan kunci, termasuk PPAT yang beroperasi di Kota Ambon, pejabat Kantor Pertanahan, notaris yang juga berperan sebagai PPAT, serta pihak-pihak yang pernah mengalami atau menangani kasus duplikasi sertipikat. Metode ini memungkinkan peneliti untuk menggali informasi secara detail tentang praktik pelaksanaan prinsip kehati-hatian, tantangan yang dihadapi, serta perspektif para pelaku utama dalam proses pembuatan akta tanah.<sup>73</sup> Wawancara dilakukan dengan menggunakan panduan wawancara semi-

---

<sup>71</sup> Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum. *op. cit.*, hal. 124.

<sup>72</sup> Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal. 67.

<sup>73</sup> Robert K. Yin, 2014, *Case Study Research: Design and Methods*, Thousand Oaks, Sage Publications, CA, page. 110-111.

terstruktur, yang memungkinkan fleksibilitas dalam menggali informasi sambil tetap menjaga fokus pada tema penelitian.

Studi dokumentasi melibatkan penelusuran dan analisis berbagai dokumen hukum, termasuk peraturan perundang-undangan dalam bentuk paragraf disertai foot note mengenai metode pengumpulan data undangan, putusan pengadilan, arsip kasus, dan literatur akademik yang relevan. Metode ini penting untuk membangun pemahaman yang kuat tentang kerangka hukum dan konteks teoretis dari isu yang diteliti.<sup>74</sup> Peneliti mengakses berbagai sumber, termasuk perpustakaan hukum, database online, dan arsip di Kantor Pertanahan dan pengadilan.

Dalam pelaksanaannya, metode-metode pengumpulan data ini tidak berdiri sendiri, melainkan saling melengkapi dan memperkuat satu sama lain. Pendekatan multi-metode ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman yang holistik dan mendalam tentang pelaksanaan prinsip kehati-hatian PPAT dalam konteks pencegahan duplikasi sertipikat tanah di Kota Ambon, mengidentifikasi kesenjangan antara kebijakan dan praktik, serta merumuskan rekomendasi yang berbasis bukti dan relevan dengan kondisi lapangan.

## 5. Metode Analisis Data

Penelitian ini mengadopsi pendekatan analisis data

---

<sup>74</sup> John Scott, 1990, *A Matter of Record: Documentary Sources in Social Research*, Polity Press, Cambridge, page. 12-13.

kualitatif, yang memungkinkan eksplorasi mendalam terhadap kompleksitas fenomena yang diteliti. Proses analisis data dilakukan secara sistematis dan iteratif, melibatkan tiga tahap utama: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi, sebagaimana diajukan oleh Miles dan Huberman.<sup>75</sup>

Tahap reduksi data melibatkan proses seleksi, fokus, penyederhanaan, abstraksi, dan transformasi data mentah yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Dalam konteks penelitian ini, reduksi data mencakup pemilahan transkrip wawancara, catatan observasi, dan dokumen-dokumen yang relevan dengan fokus penelitian pada pelaksanaan prinsip kehati-hatian PPAT. Proses ini membantu peneliti untuk mengorganisir data sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir dapat ditarik dan diverifikasi.<sup>76</sup>

Tahap penyajian data melibatkan pengorganisasian informasi yang telah direduksi ke dalam bentuk yang tersusun dan mudah diakses, memungkinkan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.

Tahap penarikan kesimpulan dan verifikasi merupakan kulminasi dari proses analisis data. Kesimpulan awal yang dirumuskan bersifat tentatif dan dapat berubah jika tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat. Namun, jika kesimpulan didukung oleh

---

<sup>75</sup> Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, 1994, *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*, Thousand Oaks, Sage Publications, CA, page. 10-12.

<sup>76</sup> *Ibid.*, page. 11.

bukti yang konsisten dan koheren, maka kesimpulan tersebut memiliki kredibilitas yang tinggi.<sup>77</sup> Dalam konteks penelitian ini, kesimpulan ditarik mengenai efektivitas pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pencegahan duplikasi sertipikat, faktor-faktor yang mempengaruhinya, serta implikasinya terhadap sistem administrasi pertanahan di Kota Ambon.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis adalah sebagai berikut :

### Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

### Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan konsep-konsep dan teori-teori yang relevan dengan penelitian, diantaranya mengenai Konsep Prinsip Kehati-hatian dalam Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kewenangannya, Akta Tanah dan Proses Pembuatannya, Sertipikat Tanah dan Problematika Duplikasi, dan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia.

---

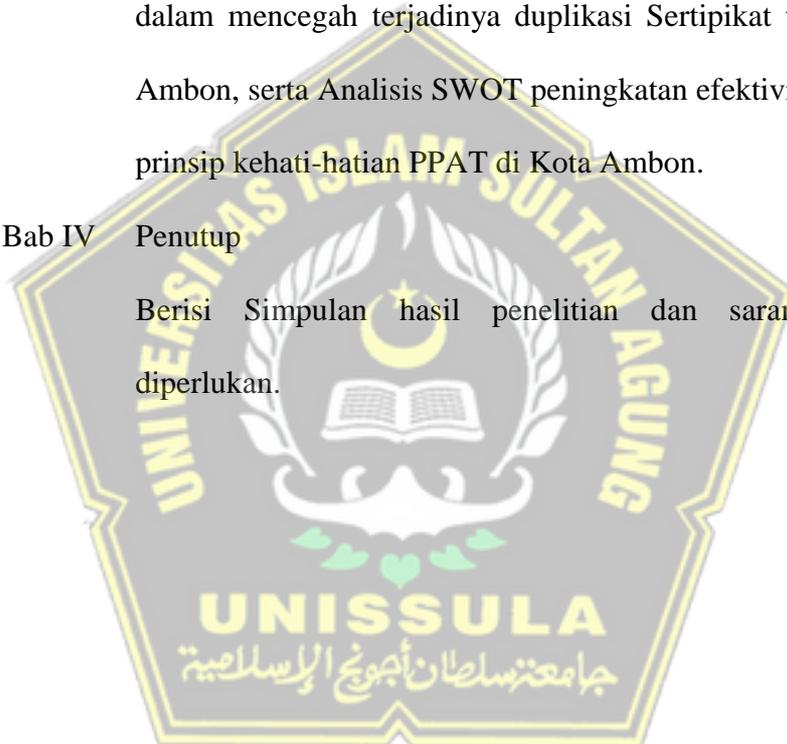
<sup>77</sup> Uwe Flick, 2014, *An Introduction to Qualitative Research*, Sage Publications, London, page. 392-394.

### Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menguraikan mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan akta tanah di Kota Ambon, Tantangan yang dihadapi PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian untuk mencegah duplikasi Sertipikat tanah di Kota Ambon, efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam mencegah terjadinya duplikasi Sertipikat tanah di Kota Ambon, serta Analisis SWOT peningkatan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian PPAT di Kota Ambon.

### Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Prinsip Kehati-hatian

##### 1. Pengertian Prinsip Kehati-hatian

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati hati. Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan prudential principle atau precautionary principle dan dalam konteks lingkungan hidup dengan sebutan Precautionary Principle. Secara garis besar prinsip kehati-hatian dalam kedua konteks tersebut bermaksud untuk mencegah potensi resiko di kemudian hari.<sup>78</sup> Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip prudence. Black's Law Dictionary mendefinisikan tentang "prudence" sebagai berikut:

carefulnees, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This trem, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as constracted with negligence.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> Emi Latifah, 2016. "Precautionary Principle Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik", *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2, hal. 28.

<sup>79</sup> Henry Campell Black, 1968, *Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern*, West Publishing Co, St. Paul, Minn, page. 1468.

Definisi tersebut diiterjemahkan dengan bebas: Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan.

Di dunia modern Inggris, prudence adalah sesuatu perasaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada kepentingan diri sendiri. Hal tersebut dikemukakan oleh Alasdair MacIntyre, yang menyatakan: Prudence is the virtue which is manifested in acting so that one's adherence to other virtues is exemplified in one's actions. (Kebajikan yang dinyatakan dalam tindakan sedemikian rupa sehingga kesetiaan dari kebajikan itu terhadap yang lainnya, dijadikan contoh bagi tindakan seorang lainnya).<sup>80</sup>

Pengertian mengenai prudence juga dikemukakan oleh Adam Smith dalam Teori Keutamaan Moral, yang memberikan pengertian tentang prudence sebagai:

that careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be thing pleasant or agreeable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils.

---

<sup>80</sup> Alasdair MacIntyre, 1976, *A Short History Of Ethics (A History Of Moral Philosophy From The Homeric Age To The Twentieth Century)*, Alden Press Oxford, Great Britain, page. 74.

Apabila diterjemahkan secara bebas berarti: sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.

Dari teori prudence yang dikemukakan oleh Adam Smith tersebut dapat dilihat bahwa prudence merupakan keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan, untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.<sup>81</sup>

Keutamaan ini menyangkut kewajiban untuk mempertahankan hidup pribadi maupun akibat yang timbul kepada orang lain. Dalam prinsip prudence menurut Adam Smith tersebut, orang memiliki keutamaan ini selalu berhati-hati dan waspada terhadap dirinya, kepentingan dan hidupnya, tidak hanya memperhatikan kepentingannya untuk masa kini, melainkan juga waspada terhadap kehidupannya di masa yang akan datang. Pada saat melakukan sesuatu hal maka seseorang memperhatikan konsekuensi jangka panjang yang dapat terjadi dari tindakannya

---

<sup>81</sup> Johannes Ibrahim, P. Et al., 2013 “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Konsistensi Penerbitan Kebijakan PPAP sebagai Upaya Menciptakan Struktur Perbankan Yang Sehat”, *Jurnal Imu Hukum Litigasi*, Vol. 14, No. 1, hal. 12-13.

sekarang. Demi kepentingannya tersebut maka seseorang juga peduli terhadap kepentingan orang lain.

Prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.<sup>82</sup>

## 2. Dasar Hukum Prinsip Kehati-hatian

Dasar hukum penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah dapat ditemukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan:

### a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjadi landasan hukum utama bagi prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui beberapa ketentuan krusial. Pasal 1868 KUH Perdata yang mendefinisikan akta otentik sebagai "akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat" menjadi dasar kewenangan PPAT

---

<sup>82</sup> Sri Wartini, 2007, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat", *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 2, hal. 296 – 313.

untuk membuat akta otentik. Sementara itu, Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang empat syarat sahnya perjanjian—kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal—mewajibkan PPAT untuk memastikan terpenuhinya semua syarat tersebut dalam setiap akta yang dibuatnya. Prinsip kehati-hatian juga diperkuat oleh Pasal 1321 KUH Perdata yang menegaskan bahwa kesepakatan tidak sah jika terjadi kekhilafan, paksaan, atau penipuan, sehingga mengharuskan PPAT untuk memeriksa keabsahan kesepakatan para pihak.

KUH Perdata juga memberikan tanggung jawab besar kepada PPAT terkait akibat hukum dari akta yang dibuatnya. Pasal 1869 KUH Perdata mengatur bahwa akta yang cacat karena ketidakwenangan atau ketidakcakapan pejabat umum atau karena cacat dalam bentuknya hanya memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan. Hal ini menjadi insentif kuat bagi PPAT untuk berhati-hati dalam menjalankan tugasnya, karena kelalaian dapat menurunkan kekuatan pembuktian akta yang dibuatnya. Selain itu, prinsip itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menjadi dasar bagi PPAT untuk bertindak jujur dan transparan dalam membantu para pihak merumuskan perjanjian mereka. PPAT juga harus memperhatikan Pasal

1337 KUH Perdata yang melarang perjanjian dengan sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Ketentuan dalam KUH Perdata tentang kekuatan pembuktian akta otentik juga menjadi landasan penting bagi prinsip kehati-hatian PPAT. Pasal 1870 KUH Perdata menetapkan bahwa akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya bagi para pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka. Kekuatan pembuktian yang sempurna ini menuntut PPAT untuk berhati-hati dan teliti dalam menyusun akta, memastikan semua fakta dan pernyataan yang dimuat dalam akta adalah benar dan akurat. Prinsip kehati-hatian PPAT yang berlandaskan pada KUH Perdata ini pada akhirnya berfungsi untuk mewujudkan kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak dalam transaksi pertanahan serta menjaga integritas sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

b. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menjadi landasan hukum fundamental bagi prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugasnya terkait pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 UUPA

dinyatakan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan ini menempatkan PPAT sebagai pejabat yang memiliki peran krusial dalam proses pendaftaran tanah, khususnya dalam pembuatan akta-akta yang menjadi dasar peralihan, pembebanan, dan perubahan hak atas tanah. Prinsip kehati-hatian PPAT bersumber dari tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan dalam UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum. PPAT wajib berhati-hati dalam memeriksa dokumen-dokumen kepemilikan tanah, identitas para pihak, dan kewenangan mereka untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang menjadi objek akta, karena kelalaian dalam hal ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan di kemudian hari.

Pasal 26 UUPA yang mengatur bahwa "jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah" menjadi dasar hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta

peralihan hak atas tanah. Ketentuan ini mewajibkan PPAT untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapannya memenuhi semua persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Prinsip kehati-hatian mengharuskan PPAT untuk melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah, termasuk memeriksa ada tidaknya sengketa atas tanah tersebut, ada tidaknya pembebanan hak (seperti hak tanggungan), dan memastikan bahwa peralihan hak tersebut tidak melanggar ketentuan mengenai larangan pemindahan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang melarang pemindahan hak milik kepada orang asing, atau pemindahan hak milik yang mengakibatkan orang asing memiliki tanah di Indonesia.

Selain itu, Pasal 24 UUPA yang mengatur bahwa "penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan" menjadi dasar bagi PPAT untuk berhati-hati dalam membuat akta yang berkaitan dengan pembebanan hak atas tanah, seperti hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pakai di atas hak milik. PPAT harus memastikan bahwa pembebanan hak tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak merugikan kepentingan

pemilik tanah. Pasal 10 UUPA yang menyatakan bahwa "setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif" juga menjadi pertimbangan penting bagi PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, khususnya dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah pertanian. PPAT harus memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tidak mengakibatkan pelanggaran terhadap prinsip tanah untuk petani dan tidak menyebabkan terjadinya penguasaan tanah pertanian yang melampaui batas maksimum atau secara absentee sebagaimana dilarang dalam UUPA.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi salah satu landasan hukum penting bagi prinsip kehati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugasnya. Pasal 39 PP ini secara eksplisit mengatur kewajiban PPAT untuk menolak pembuatan akta

jika tidak dipenuhi syarat-syarat tertentu, seperti ketidaklengkapan dokumen, ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, atau adanya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan. Ketentuan ini secara langsung mewajibkan PPAT untuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap dokumen dan fakta terkait objek tanah sebelum dibuatkan akta peralihan hak. Lebih lanjut, Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 hari sejak penandatanganan akta. Ketentuan ini mengharuskan PPAT untuk memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak telah lengkap dan memenuhi syarat, karena kelalaian dalam hal ini dapat berakibat pada penolakan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan dan kerugian bagi para pihak.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merinci lebih lanjut prosedur teknis yang harus diikuti PPAT dalam pembuatan akta dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pasal 96 Permenag ini mengatur bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan

hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Kewajiban ini, yang dikenal sebagai prosedur pengecekan sertifikat, menjadi bagian integral dari prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan PPAT untuk memastikan keabsahan sertifikat dan mencegah penggunaan sertifikat palsu atau bermasalah. Pasal 97 peraturan ini juga mewajibkan PPAT untuk menolak pembuatan akta jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan. Ketentuan ini secara langsung mengimplementasikan prinsip kehati-hatian dengan menghindari pembuatan akta terhadap tanah yang status hukumnya tidak jelas.

Selain itu, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan standar formulir dan format akta yang harus digunakan oleh PPAT, termasuk substansi minimal yang harus termuat dalam akta PPAT. Standardisasi ini mendukung prinsip kehati-hatian dengan memastikan bahwa semua akta PPAT memenuhi persyaratan formal yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 101 peraturan ini juga mengatur bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak

yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, dan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Ketentuan ini menjadi fondasi bagi prinsip kehati-hatian PPAT dalam memastikan identitas dan kehendak sebenarnya dari para pihak, serta menjamin bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta benar-benar disetujui oleh para pihak dan dibuat dengan prosedur yang sah. Dengan demikian, kedua peraturan ini memberikan kerangka hukum yang komprehensif bagi PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian untuk mewujudkan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi landasan hukum penting bagi prinsip kehati-

hatian PPAT. Dalam Peraturan Pemerintah ini, PPAT didefinisikan sebagai "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". Status sebagai pejabat umum ini menempatkan PPAT pada posisi yang menuntut kehati-hatian tinggi karena akta yang dibuatnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Pasal 3 Peraturan Pemerintah ini menegaskan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Prinsip kehati-hatian juga tercermin dalam pengaturan mengenai formasi dan daerah kerja PPAT (Pasal 5) serta larangan rangkap jabatan (Pasal 7) yang dimaksudkan untuk mencegah terjadinya konflik kepentingan yang dapat mempengaruhi objektivitas PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 memberikan pedoman lebih rinci tentang implementasi prinsip kehati-hatian PPAT. Pasal 31 ayat (1) Peraturan ini mewajibkan PPAT untuk menolak pembuatan akta jika dokumen yang diperlukan tidak lengkap atau objek perbuatan hukum

sedang dalam sengketa. Kewajiban pengecekan sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 34 merupakan implementasi konkret dari prinsip kehati-hatian yang bertujuan untuk memastikan keabsahan sertipikat dan mencegah terjadinya pemalsuan. Selain itu, Pasal 38 mewajibkan PPAT untuk memastikan kehadiran para pihak atau kuasanya saat pembuatan akta, dan Pasal 40 mengharuskan PPAT membacakan akta kepada para pihak serta memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta. Ketentuan-ketentuan ini mengharuskan PPAT untuk memverifikasi secara langsung identitas dan kehendak para pihak, serta memastikan bahwa mereka memahami sepenuhnya konsekuensi hukum dari perbuatan yang mereka lakukan.

Aspek penting lainnya dari landasan hukum prinsip kehati-hatian PPAT adalah ketentuan mengenai sanksi dan pengawasan. Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengatur bahwa PPAT dapat diberhentikan jika melakukan pelanggaran terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, sementara Pasal 62 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 merinci jenis-jenis pelanggaran yang dapat dikenakan sanksi administratif. Sistem pengawasan

bertingkat sebagaimana diatur dalam Pasal 65 sampai Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 juga mendukung implementasi prinsip kehati-hatian, dengan melibatkan Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pertanahan. Sanksi dan pengawasan ini merupakan mekanisme untuk memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas dan kewajibannya dengan penuh kehati-hatian dan memenuhi standar profesionalisme yang tinggi, sehingga menjamin integritas sistem pendaftaran tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang menggunakan jasa PPAT.

## **B. Tinjauan tentang Akta Tanah**

### **1. Pengertian dan Fungsi Akta Tanah**

Boedi Harsono mendefinisikan akta tanah sebagai dokumen otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>83</sup> Akta tanah memiliki fungsi:

- a. Sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum.
- b. Sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.
- c. Sebagai alat untuk menjamin kepastian hukum.

---

<sup>83</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 507.

## 2. Jenis-Jenis Akta Tanah

Menurut Adrian Sutedi, ada beberapa jenis akta yang menjadi kewenangan PPAT:

- a. Akta Jual Beli.
- b. Akta Hibah.
- c. Akta Tukar Menukar.
- d. Akta Pembagian Hak Bersama.
- e. Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- f. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.<sup>84</sup>

## C. Tinjauan tentang Sertipikat Tanah

### 1. Pengertian Sertipikat Tanah

Maria S.W. Sumardjono menjelaskan bahwa sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.<sup>85</sup>

### 2. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif,<sup>86</sup> yang merupakan perpaduan antara sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif dengan kecenderungan mengarah pada sistem positif. Sistem ini menjadi

---

<sup>84</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit.*, hal. 98.

<sup>85</sup> Maria S.W. Sumardjono II, *Op. cit.*, hal. 145.

<sup>86</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Ambon, 21 April 2025.

karakteristik khas dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Sistem publikasi negatif bertendensi positif merupakan sistem pendaftaran tanah yang pada dasarnya menganut prinsip bahwa pendaftaran tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata di kemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut.<sup>87</sup> Namun, sistem ini juga memiliki tendensi positif karena adanya upaya-upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum melalui penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat dan tersedianya lembaga *acquisitieve verjaring* (perolehan hak karena lampaunya waktu) yang dikenal sebagai lembaga "*rechtsverwerking*".<sup>88</sup>

Sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia memiliki beberapa ciri khas:

a. Sertipikat sebagai Alat Bukti yang Kuat

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, bukan mutlak. Artinya, selama tidak ada bukti lain

---

<sup>87</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 81.

<sup>88</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit.*, hal. 117.

yang membuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar.<sup>89</sup> Namun, jika ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan.

b. Negara Tidak Menjamin Kebenaran Data

Dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan kepastian hukum, tetapi negara tidak bertanggung jawab atas kebenaran data yang disampaikan oleh pemohon pendaftaran tanah.<sup>90</sup>

c. Adanya Asas *Nemo Plus Juris*

Seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Perolehan tanah dari orang yang tidak berhak tidak akan menjadikan penerima hak menjadi pemegang hak yang sah, meskipun telah didaftarkan.<sup>91</sup>

d. Berlakunya Lembaga *Rechtsverwerking*

Untuk memberikan tendensi positif, sistem ini mengadopsi lembaga "*rechtsverwerking*" (pelepasan hak) sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan: "Dalam hal atas suatu

<sup>89</sup> Maria S.W. Sumardjono II, *Op.cit.*, hal. 198.

<sup>90</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 273.

<sup>91</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hal. 118.

bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

e. Peran Pejabat Pendaftaran Tanah Bersifat Pasif

Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif, dalam arti hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Pejabat tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.<sup>92</sup>

Meskipun sistem pendaftaran tanah di Indonesia pada dasarnya menganut sistem publikasi negatif, namun terdapat beberapa elemen yang menunjukkan tendensi positif:

a. Penelitian Riwayat Tanah dan Pengumuman

Pada Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah

---

<sup>92</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 82.

Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa sebelum sertipikat diterbitkan, Kantor Pertanahan melakukan penelitian riwayat tanah dan pengumuman yang cukup lama (30 hari untuk pengumuman pendaftaran tanah sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah sporadis) untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.

b. Lembaga *Rechtsverwerking*

Adanya lembaga *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertipikat setelah jangka waktu tertentu. Setelah 5 tahun, sertipikat menjadi bukti yang tidak dapat dibantah lagi (*indefeasible*) jika pemilik tanah memenuhi syarat-syarat tertentu.<sup>93</sup>

c. Penerapan Asas Aman dan Terbuka

Di dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan asas "aman" yang menuntut kehati-hatian pejabat pendaftaran tanah dalam meneliti dokumen-dokumen yang dijadikan dasar pendaftaran. Selain itu, pendaftaran tanah juga dilaksanakan berdasarkan asas "terbuka" yang memungkinkan masyarakat untuk

---

<sup>93</sup> Parlindungan, A.P., 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 46.

memperoleh informasi mengenai data fisik dan data yuridis tanah.

d. Pemeriksaan Oleh Panitia A

Pada Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 diatur bahwa dalam pendaftaran tanah pertama kali, pemeriksaan tanah dilakukan oleh Panitia A yang terdiri dari berbagai unsur termasuk dari kantor pertanahan, pemerintah desa/kelurahan, dan unsur lain yang dipandang perlu. Pemeriksaan ini merupakan upaya untuk memastikan kebenaran data sebelum penerbitan sertipikat.

Penerapan sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia memiliki beberapa implikasi:

a. Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Pemegang hak atas tanah yang telah terdaftar namanya dalam sertipikat memiliki posisi hukum yang relatif kuat, tetapi tetap harus waspada terhadap kemungkinan gugatan dari pihak lain. Pemegang hak harus secara nyata menguasai tanah dengan itikad baik untuk mendapatkan perlindungan hukum yang optimal.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 186.

b. Bagi Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan harus melaksanakan pendaftaran tanah dengan prinsip kehati-hatian dan ketelitian tinggi, meskipun tidak bertanggung jawab atas kebenaran data. Kualitas hasil pendaftaran tanah sangat bergantung pada kecermatan Kantor Pertanahan dalam melakukan penelitian data fisik dan data yuridis.<sup>95</sup>

c. Bagi Peradilan

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Pdt/2011 tanggal 29 Maret 2012, Pengadilan memiliki peran penting dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif, karena pengadilan yang akan memutuskan jika terjadi sengketa mengenai keabsahan sertipikat. Pengadilan harus mempertimbangkan tidak hanya aspek formal pendaftaran, tetapi juga aspek materiil kepemilikan tanah.

d. Bagi Pihak Ketiga/Pembeli

Sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1362 K/Pdt/2010 tanggal 30 September 2010, pihak ketiga yang akan membeli tanah harus melakukan due diligence (uji tuntas) terhadap tanah

---

<sup>95</sup> Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, hal. 131.

yang akan dibeli, tidak cukup hanya mengandalkan sertipikat. Prinsip "pembeli yang beritikad baik" mendapat perlindungan hukum, tetapi prinsip ini harus dibuktikan dengan tindakan kehati-hatian dalam transaksi tanah.

#### Kelebihan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif

##### a. Perlindungan bagi Pemilik Sebenarnya

Sistem ini memberikan perlindungan kepada pemilik sebenarnya dari tanah, karena meskipun tanahnya telah terdaftar atas nama orang lain, ia masih dapat mengajukan gugatan untuk mendapatkan haknya kembali.<sup>96</sup>

##### b. Fleksibilitas

Sistem ini memiliki fleksibilitas yang memungkinkan penyesuaian terhadap kondisi sosial-budaya masyarakat Indonesia yang masih banyak mengandalkan bukti kepemilikan non-formal seperti Letter C, girik, atau petuk D.<sup>97</sup>

##### c. Mekanisme Koreksi

Adanya mekanisme koreksi melalui pengadilan memungkinkan pembetulan kesalahan dalam pendaftaran tanah, sehingga keadilan dapat tetap ditegakkan.<sup>98</sup>

<sup>96</sup> Maria S.W. Sumardjono II, *Op.cit.*, hal. 199.

<sup>97</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 274.

<sup>98</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hal. 119.

### Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif

#### a. Kepastian Hukum yang Relatif

Kepastian hukum yang diberikan bersifat relatif, karena sertipikat masih dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, sehingga menimbulkan rasa tidak aman bagi pemegang sertipikat.<sup>99</sup>

#### b. Biaya Tinggi

Sistem ini dapat menyebabkan biaya tinggi karena kemungkinan terjadinya sengketa yang harus diselesaikan melalui pengadilan.<sup>100</sup>

#### c. Potensi Sengketa Berkepanjangan

Kelemahan utama sistem ini adalah potensi terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, terutama jika ada pihak yang mengklaim sebagai pemilik sebenarnya setelah tanah terdaftar atas nama orang lain.<sup>101</sup>

Sistem publikasi negatif bertendensi positif mengalami beberapa perkembangan:

#### a. Penguatan Tendensi Positif

Pada Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dijelaskan bahwasanya dengan dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997, tendensi positif

<sup>99</sup> Irawan Soerodjo, *Op.cit.*, hal. 187.

<sup>100</sup> Parlindungan, A.P., *Op.cit.*, hal. 47.

<sup>101</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 83.

dalam sistem pendaftaran tanah semakin diperkuat, terutama dengan adanya ketentuan tentang *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) yang memberikan jaminan kepastian hukum setelah jangka waktu tertentu.

b. Putusan-Putusan Pengadilan

Putusan-putusan pengadilan, terutama Mahkamah Agung, telah membentuk yurisprudensi yang memperkuat konsep sistem publikasi negatif bertendensi positif. Mahkamah Agung secara konsisten menegaskan bahwa sertifikat dapat dibatalkan jika diperoleh dengan cara yang tidak sah, tetapi juga memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik, hal ini sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/Pdt/2013 tanggal 23 April 2014.

c. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, Program PTSL yang diluncurkan pemerintah bertujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif. Pemerintah berupaya mengurangi potensi sengketa dengan melibatkan partisipasi masyarakat secara aktif dalam proses pendaftaran tanah.

## D. Tinjauan tentang Duplikasi Sertipikat Tanah

### 1. Pengertian Duplikasi Sertipikat Tanah

Secara etimologis, kata "duplikasi" berasal dari bahasa Inggris "duplication" yang berarti penggandaan atau perbanyakan. Dalam konteks pertanahan, duplikasi sertipikat tanah merujuk pada situasi di mana terdapat dua atau lebih sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama, baik sebagian maupun seluruhnya.<sup>102</sup> Hal ini berbeda dengan konsep sertipikat pengganti yang diterbitkan karena sertipikat asli hilang, rusak, atau karena sebab lain yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Dalam literatur hukum agraria, duplikasi sertipikat tanah sering juga disebut sebagai "sertipikat ganda" atau "overlapping certificate". Adrian Sutedi mendefinisikan sertipikat ganda sebagai sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama atau secara fisik terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.<sup>103</sup> Dalam praktiknya, duplikasi sertipikat dapat terjadi untuk sertipikat dengan jenis hak yang sama (misalnya dua sertipikat Hak Milik) atau jenis hak yang berbeda (misalnya sertipikat Hak Milik dan Hak Guna Bangunan).

Meskipun istilah "duplikasi sertipikat" atau "sertipikat ganda" tidak didefinisikan secara eksplisit dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 maupun Peraturan

---

<sup>102</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 488.

<sup>103</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit.*, hal. 138.

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun konsep ini terkait erat dengan konsep "kesalahan administrasi" yang dikenal dalam peraturan pertanahan.

Dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, kesalahan administrasi didefinisikan sebagai kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, kesalahan tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan data fisik dan/atau data yuridis, serta kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Duplikasi sertifikat tanah merupakan salah satu manifestasi dari kesalahan tumpang tindih hak atas tanah.

Lebih spesifik, Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4/SE/I/2018 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar menyebutkan bahwa sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat hak atas tanah yang menguraikan satu bidang tanah yang sama atau sebagiannya. Definisi ini menegaskan bahwa duplikasi sertifikat dapat terjadi baik secara penuh (satu bidang tanah yang sama persis) maupun sebagian (terjadi tumpang tindih pada sebagian bidang tanah).

Untuk memahami pengertian duplikasi sertifikat tanah secara komprehensif, perlu dibedakan dari beberapa konsep terkait:

a. Duplikasi Sertipikat vs. Sertipikat Pengganti

Duplikasi sertipikat tanah berbeda dengan sertipikat pengganti. Sertipikat pengganti adalah sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pengganti sertipikat yang hilang, rusak, atau masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, sebagaimana diatur dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 PP No. 24 Tahun 1997. Sertipikat pengganti memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat yang digantikannya dan tidak menimbulkan duplikasi karena sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku.

b. Duplikasi Sertipikat vs. Pemecahan Sertipikat

Duplikasi sertipikat tanah juga berbeda dengan pemecahan sertipikat. Pemecahan sertipikat adalah proses pemisahan satu bidang tanah yang sudah terdaftar menjadi beberapa bidang tanah baru, sebagaimana diatur dalam Pasal 48 PP No. 24 Tahun 1997. Dalam pemecahan sertipikat, bidang-bidang tanah yang baru tidak tumpang tindih satu sama lain dan secara kolektif masih dalam batas-batas bidang tanah semula.

c. Duplikasi Sertipikat vs. Sengketa Batas

Duplikasi sertipikat tanah berbeda dengan sengketa batas. Sengketa batas terjadi ketika terdapat ketidaksesuaian

antara batas bidang tanah yang tercantum dalam sertipikat dengan batas fisik di lapangan, atau ketidaksepakatan antara pemilik tanah yang bersebelahan mengenai batas tanah mereka.<sup>104</sup> Sementara duplikasi sertipikat melibatkan dua atau lebih sertipikat untuk bidang tanah yang sama, sengketa batas melibatkan bidang-bidang tanah yang bersebelahan.

## 2. Jenis dan Karakteristik Duplikasi Sertipikat Tanah

Berdasarkan jenis dan karakteristiknya, duplikasi sertipikat tanah dapat dikategorikan dalam beberapa tipologi:

### a. Berdasarkan Derajat Tumpang Tindih

#### 1) Duplikasi Penuh (Fully Overlapping)

Duplikasi penuh terjadi ketika dua atau lebih sertipikat mencakup bidang tanah yang sama secara keseluruhan. Dalam kasus ini, batas-batas tanah yang tertera dalam sertipikat-sertipikat tersebut identik atau sangat mirip.<sup>105</sup>

#### 2) Duplikasi Sebagian (Partially Overlapping)

Duplikasi sebagian terjadi ketika dua atau lebih sertipikat mencakup bidang tanah yang sama hanya pada sebagian area. Dalam kasus ini, hanya sebagian dari batas-batas tanah yang tertera dalam

---

<sup>104</sup> Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, hal. 56.

<sup>105</sup> Parlindungan, A.P., *Op.cit.*, hal. 52.

sertipikat-sertipikat tersebut yang bertumpuk.<sup>106</sup>

b. Berdasarkan Jenis Hak

1) Duplikasi Sertipikat dengan Jenis Hak yang Sama

Duplikasi ini terjadi ketika dua atau lebih sertipikat dengan jenis hak yang sama, diterbitkan untuk bidang tanah yang sama.<sup>107</sup>

2) Duplikasi Sertipikat dengan Jenis Hak yang Berbeda

Duplikasi ini terjadi ketika dua atau lebih sertipikat dengan jenis hak yang berbeda (misalnya sertipikat Hak Milik dan sertipikat HGB) diterbitkan untuk bidang tanah yang sama.<sup>108</sup>

c. Berdasarkan Waktu Penerbitan

1) Duplikasi Sertipikat yang Diterbitkan pada Periode yang Sama

Duplikasi ini terjadi ketika dua atau lebih sertipikat diterbitkan dalam rentang waktu yang relatif bersamaan, umumnya akibat kesalahan administrasi atau kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah.<sup>109</sup>

<sup>106</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 260.

<sup>107</sup> Julius Sembiring, 2016, *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara*, Kencana, Jakarta, hal. 201.

<sup>108</sup> Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 143.

<sup>109</sup> Muchsin, et al., 2007, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, hal. 91.

2) Duplikasi Sertipikat yang Diterbitkan pada Periode yang Berbeda Jauh

Duplikasi ini terjadi ketika sertipikat kedua diterbitkan jauh setelah sertipikat pertama, umumnya karena sertipikat pertama tidak terdeteksi dalam sistem pendaftaran tanah saat penerbitan sertipikat kedua.<sup>110</sup>

d. Berdasarkan Subjek Hak

1) Duplikasi Sertipikat dengan Subjek Hak yang Sama

Duplikasi ini terjadi ketika dua atau lebih sertipikat diterbitkan atas nama subjek hak yang sama untuk bidang tanah yang sama. Hal ini umumnya terjadi karena kesalahan administrasi atau karena subjek hak sengaja mengajukan permohonan sertipikat baru padahal telah memiliki sertipikat untuk tanah tersebut.<sup>111</sup>

2) Duplikasi Sertipikat dengan Subjek Hak yang Berbeda

Duplikasi ini terjadi ketika dua atau lebih sertipikat diterbitkan atas nama subjek hak yang berbeda untuk bidang tanah yang sama. Hal ini umumnya terjadi karena kesalahan dalam

<sup>110</sup> Arie S. Hutagalung, *Op. cit.*, hal. 82.

<sup>111</sup> Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hal. 247.

pemeriksaan riwayat tanah atau karena adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak.<sup>112</sup>

### 3. Faktor Penyebab Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah

Irawan Soerodjo mengidentifikasi beberapa faktor penyebab terjadinya duplikasi sertipikat:

#### a. Ketidakakuratan Data Fisik dan Yuridis

Ketidakakuratan data fisik dan yuridis, terutama kesalahan dalam penelusuran riwayat tanah, dapat menyebabkan penerbitan sertipikat baru untuk bidang tanah yang sebenarnya telah terdaftar sebelumnya. Hal ini dapat terjadi karena petugas pendaftaran tanah tidak mengetahui bahwa bidang tanah tersebut telah memiliki sertipikat atau karena dokumen riwayat tanah yang diperiksa tidak lengkap.<sup>113</sup>

#### b. Kesalahan Administrasi

Kesalahan administrasi pertanahan merujuk pada kesalahan prosedural dan kesalahan dalam pengelolaan dokumen pertanahan yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah. Kesalahan ini dapat terjadi pada berbagai tahapan pendaftaran tanah, mulai dari permohonan, pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis, hingga

---

<sup>112</sup> Herman Hermit, *Op. cit.*, hal. 137.

<sup>113</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 177.

penerbitan sertipikat.<sup>114</sup> Dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, kesalahan administrasi didefinisikan sebagai kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, kesalahan tumpang tindih (*overlapping*) hak atas tanah, kesalahan data fisik dan/atau data yuridis, serta kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Kesalahan administrasi yang dapat menyebabkan duplikasi sertipikat, antara lain:

1) Kesalahan dalam Pengelolaan Arsip Pertanahan

Pengelolaan arsip pertanahan yang tidak tertib dan tidak teratur merupakan salah satu bentuk kesalahan administrasi yang dapat menyebabkan duplikasi sertipikat. Arsip pertanahan yang tidak tertata dengan baik menyulitkan petugas dalam melakukan penelusuran riwayat tanah, sehingga berpotensi menyebabkan:

---

<sup>114</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 475.

a) Hilangnya Dokumen Pertanahan

Hilangnya dokumen pertanahan, seperti buku tanah, surat ukur, atau warkah, dapat menyebabkan kesulitan dalam memverifikasi status hukum tanah. Dalam situasi seperti ini, ketika ada permohonan pendaftaran tanah baru, petugas mungkin tidak mengetahui bahwa bidang tanah tersebut telah terdaftar sebelumnya, sehingga berpotensi menerbitkan sertipikat baru padahal sertipikat lama masih berlaku.<sup>115</sup>

b) Sulit Melacak Riwayat Pendaftaran Tanah

Arsip yang tidak tertata dengan baik menyulitkan petugas untuk melacak riwayat pendaftaran tanah. Hal ini dapat menyebabkan situasi di mana petugas tidak mengetahui bahwa suatu bidang tanah telah memiliki sertipikat, sehingga menerbitkan sertipikat baru untuk bidang tanah yang sama.<sup>116</sup>

---

<sup>115</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 192.

<sup>116</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 175.

2) Kesalahan dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah yang tidak optimal juga dapat berkontribusi pada terjadinya duplikasi sertipikat. Bentuk kesalahan ini meliputi:

a) Tidak Dilakukan Pencatatan Perubahan Data

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ketika terjadi perubahan data fisik atau data yuridis, seperti pemecahan, pemisahan, atau penggabungan bidang tanah, perubahan tersebut seharusnya dicatat dalam buku tanah dan sertipikat. Jika pencatatan tidak dilakukan atau tidak lengkap, dapat terjadi kesalahan dalam identifikasi bidang tanah yang berpotensi menyebabkan penerbitan sertipikat ganda.

b) Kesalahan dalam Pencatatan Perubahan Data

Kesalahan dalam pencatatan perubahan data, seperti salah menulis nomor sertipikat, nama pemegang hak, atau luas bidang tanah, dapat menyebabkan

ketidakakuratan data pendaftaran tanah. Ketidakakuratan ini dapat menyebabkan petugas tidak menyadari bahwa suatu bidang tanah telah terdaftar, sehingga berpotensi menerbitkan sertipikat ganda.<sup>117</sup>

### 3) Kesalahan dalam Sistem Pemetaan dan Pendaftaran Tanah

Sistem pemetaan dan pendaftaran tanah yang tidak terintegrasi dan tidak terstandarisasi dapat menyebabkan duplikasi sertipikat melalui:

#### a) Tidak Adanya Peta Tunggal

Tidak adanya peta tunggal yang digunakan sebagai referensi dalam pendaftaran tanah dapat menyebabkan kesalahan dalam identifikasi bidang tanah. Hal ini berpotensi menyebabkan penerbitan sertipikat ganda karena petugas tidak dapat memverifikasi secara akurat apakah suatu bidang tanah telah terdaftar atau belum.<sup>118</sup>

#### b) Kesalahan dalam Penggunaan Sistem Koordinat

<sup>117</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 261.

<sup>118</sup> Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, hal. 82.

Penggunaan sistem koordinat yang berbeda dalam pemetaan bidang tanah dapat menyebabkan kesalahan dalam penempatan bidang tanah pada peta pendaftaran. Hal ini dapat menyebabkan satu bidang tanah terlihat sebagai dua bidang tanah yang berbeda, sehingga berpotensi menyebabkan penerbitan sertipikat ganda.<sup>119</sup>

4) Kesalahan dalam Proses Penerbitan Sertipikat

Kesalahan dalam proses penerbitan sertipikat juga dapat menyebabkan duplikasi sertipikat, meliputi:

a) Kesalahan dalam Pengecekan Sertipikat

Pasal 34 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur bahwa Sebelum menerbitkan sertipikat baru, petugas seharusnya melakukan pengecekan terhadap data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan. Jika pengecekan tidak dilakukan secara teliti, dapat terjadi penerbitan sertipikat baru padahal bidang

---

<sup>119</sup> Herman Hermit, *Op. cit.*, hal. 137.

tanah tersebut telah memiliki sertipikat.

- b) Kesalahan dalam Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti

Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa kesalahan dalam prosedur penerbitan sertipikat pengganti, seperti tidak dilakukannya pengumuman kehilangan sertipikat secara memadai, dapat menyebabkan diterbitkannya sertipikat pengganti padahal sertipikat asli masih ada dan dipegang oleh pihak lain.

- 5) Kurangnya Koordinasi Antar Instansi Terkait

- a) Tumpang Tindih Kewenangan

Tumpang tindih kewenangan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan instansi lain, seperti Kementerian Kehutanan atau Pemerintah Daerah, dapat menyebabkan ketidakjelasan status tanah. Hal ini berpotensi menyebabkan penerbitan sertipikat oleh BPN padahal tanah tersebut merupakan tanah kehutanan atau tanah yang

telah dikuasai oleh instansi lain.<sup>120</sup>

b) Tidak Sinkronnya Database Pertanahan

Tidak sinkronnya database pertanahan antar kantor pertanahan, terutama sebelum era digitalisasi, dapat menyebabkan penerbitan sertipikat ganda. Hal ini dapat terjadi, misalnya, ketika suatu bidang tanah yang terletak di perbatasan antara dua wilayah kerja kantor pertanahan didaftarkan di dua kantor pertanahan yang berbeda.<sup>121</sup>

c. Tumpang Tindih Hak

Tumpang tindih hak dalam konteks pertanahan terjadi ketika dua atau lebih hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama, baik sebagian maupun seluruhnya. Dalam Pasal 11 ayat (3) huruf g Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, tumpang tindih hak didefinisikan sebagai kondisi di mana terdapat perbedaan letak, batas, dan/atau luas bidang tanah yang diakui oleh satu pihak yang bersengketa dengan pihak lainnya dan/atau dengan data yang ada pada peta pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Tumpang tindih

<sup>120</sup> Maria S.W. Sumardjono II, *Op.cit.*, hal. 172.

<sup>121</sup> Parlindungan, A.P., *Op.cit.*, hal. 52.

hak merupakan salah satu bentuk kesalahan administrasi yang berujung pada penerbitan sertipikat ganda.

Tumpang tindih hak yang menyebabkan duplikasi sertipikat dapat hadir dalam beberapa bentuk:

- 1) Tumpang Tindih Hak Berdasarkan Jenis Haknya
  - a) Tumpang Tindih antara Hak Milik dengan Hak Milik

Bentuk tumpang tindih ini terjadi ketika dua atau lebih sertipikat Hak Milik diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama. Hal ini biasanya terjadi karena kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah, seperti tidak dilakukannya pengecekan sertipikat secara teliti atau tidak terintegrasinya sistem pendaftaran tanah.<sup>122</sup>

- b) Tumpang Tindih antara Hak Milik dengan Hak Guna Bangunan

Bentuk tumpang tindih ini terjadi ketika sertipikat Hak Milik dan sertipikat Hak Guna Bangunan diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama. Hal ini dapat terjadi karena kesalahan dalam identifikasi status

---

<sup>122</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 176.

tanah atau karena konversi hak yang tidak dicatat dengan baik.<sup>123</sup>

- c) Tumpang Tindih antara Hak Tanah dengan Hak Pengusahaan Hutan

Bentuk tumpang tindih ini terjadi ketika sertipikat hak atas tanah (seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha) diterbitkan untuk bidang tanah yang sebenarnya berada dalam kawasan hutan yang telah diberikan hak pengusahaan hutan. Hal ini sering terjadi karena kurangnya koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan.<sup>124</sup>

- 2) Tumpang Tindih Hak Berdasarkan Derajat Tumpang Tindihnya

- a) Tumpang Tindih Seluruhnya

Tumpang tindih seluruhnya terjadi ketika dua atau lebih sertipikat hak atas tanah mencakup bidang tanah yang sama secara keseluruhan. Hal ini biasanya terjadi karena kesalahan administrasi yang signifikan dalam

<sup>123</sup> Adrian Sutedi II, *Op. cit.*, hal. 192.

<sup>124</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 175.

proses pendaftaran tanah sesuai Pasal 36 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

b) Tumpang Tindih Sebagian

Tumpang tindih sebagian terjadi ketika dua atau lebih sertipikat hak atas tanah mencakup bidang tanah yang sama secara sebagian. Terjadi karena kesalahan dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah, atau karena perbedaan sistem koordinat yang digunakan dalam pengukuran.<sup>125</sup>

3) Tumpang Tindih Hak Berdasarkan Asal Sertipikat

a) Tumpang Tindih antara Sertipikat dari Kantor Pertanahan yang Sama

Terjadi ketika dua atau lebih sertipikat mencakup bidang tanah yang sama. Biasanya terjadi karena kesalahan administrasi internal di kantor pertanahan, seperti tidak terintegrasinya database pertanahan atau hilangnya arsip pertanahan.<sup>126</sup>

b) Tumpang Tindih antara Sertipikat dari Kantor Pertanahan yang Berbeda

<sup>125</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 261.

<sup>126</sup> Arie S. Hutagalung, *Op. cit.*, hal. 82.

Bentuk tumpang tindih ini terjadi ketika dua atau lebih sertipikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan yang berbeda mencakup bidang tanah yang sama. Hal ini biasanya terjadi karena bidang tanah tersebut berada di perbatasan wilayah kerja kantor pertanahan, dan tidak adanya koordinasi yang baik antar kantor pertanahan.<sup>127</sup>

Tumpang tindih hak yang menyebabkan duplikasi sertipikat dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain:

- 1) Faktor Teknis
  - a) Ketidakakuratan dalam Pengukuran dan Pemetaan

Ketidakakuratan dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah merupakan salah satu faktor utama yang menyebabkan tumpang tindih hak. Hal ini dapat terjadi karena penggunaan alat ukur yang tidak presisi, kesalahan dalam pengolahan data hasil pengukuran, atau kesalahan dalam penerapan metode pengukuran sebagaimana

---

<sup>127</sup> Herman Hermit, *Op. cit.*, hal. 137.

yang dijelaskan dalam Pasal 34 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

b) Perbedaan Sistem Koordinat

Penggunaan sistem koordinat yang berbeda dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Hal ini terutama terjadi pada daerah-daerah yang memiliki sejarah pendaftaran tanah yang panjang, dimana sistem koordinat yang digunakan mengalami perubahan dari waktu ke waktu sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

c) Tidak Adanya Peta Dasar Pendaftaran Tanah yang Terintegrasi

Tidak adanya peta dasar pendaftaran tanah yang terintegrasi juga dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Tanpa peta dasar yang terintegrasi, petugas ukur akan mengalami kesulitan dalam mengidentifikasi batas bidang tanah secara akurat, sehingga berpotensi mengukur bidang

tanah yang sebenarnya telah terdaftar.<sup>128</sup>

2) Faktor Administratif

a) Kesalahan dalam Administrasi Pertanahan

Seperti kesalahan dalam pencatatan data fisik dan data yuridis tanah, kesalahan dalam penerbitan sertipikat, atau kesalahan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, dapat menyebabkan tumpang tindih hak.<sup>129</sup>

b) Tidak Terintegrasinya Sistem Informasi Pertanahan

Tidak terintegrasinya sistem informasi pertanahan antar kantor pertanahan atau antar seksi di dalam satu kantor pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Tanpa sistem yang terintegrasi, sangat mungkin terjadi penerbitan sertipikat ganda untuk bidang tanah yang sama.<sup>130</sup>

c) Ketidaktertiban dalam Pengelolaan Arsip Pertanahan

Ketidaktertiban dalam pengelolaan arsip pertanahan, seperti hilangnya dokumen

<sup>128</sup> Maria S.W. Sumardjono II, *Op.cit.*, hal. 172.

<sup>129</sup> Parlindungan, A.P., *Op.cit.*, hal. 52.

<sup>130</sup> Hasil penelitian Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, 2012 *Permasalahan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, BPN, Jakarta, hal. 43.

pertanahan atau tidak tertatanya arsip pertanahan dengan baik, dapat menyebabkan kesulitan dalam melacak riwayat pendaftaran tanah dan berpotensi menyebabkan tumpang tindih hak sebagaimana yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1578 K/Pid/2016.

### 3) Faktor Yuridis

#### a) Pluralisme Hukum Pertanahan

Pluralisme hukum pertanahan di Indonesia, dengan masih berlakunya hukum adat di beberapa daerah bersamaan dengan hukum nasional, dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Hal ini terutama terjadi pada proses konversi hak-hak lama menjadi hak-hak baru berdasarkan UUPA.<sup>131</sup>

#### b) Ketidakjelasan Status Hukum Tanah

Ketidakjelasan status hukum tanah, seperti ketidakjelasan mengenai batas kawasan hutan, batas tanah negara, atau batas tanah adat, dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Hal ini sering terjadi karena

<sup>131</sup> M. Yahya Harahap, 2007, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 387.

kurangnya koordinasi antar instansi terkait dalam pengelolaan pertanahan.<sup>132</sup>

c) Konflik Kewenangan Antar Instansi

Konflik kewenangan antar instansi dalam pengelolaan pertanahan, seperti antara BPN dengan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan atau antara BPN dengan Pemerintah Daerah, dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Hal ini terjadi karena masing-masing instansi menerbitkan hak atas tanah untuk bidang tanah yang sama berdasarkan kewenangannya masing-masing.<sup>133</sup>

4) Faktor Sosial dan Budaya

a) Kurangnya Kesadaran Hukum Masyarakat

Kurangnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan tata cara pendaftaran tanah yang benar dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Hal ini sering terjadi pada masyarakat adat yang masih memegang teguh sistem penguasaan tanah berdasarkan

<sup>132</sup> Hasil pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) terhadap Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, Tahun 2015.

<sup>133</sup> Darwin Ginting, *Op. Cit.*, hal. 143.

hukum adat.<sup>134</sup>

b) Spekulasi Tanah

Praktik spekulasi tanah, di mana tanah dijadikan sebagai komoditas untuk mendapatkan keuntungan ekonomi secepat mungkin, dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Hal ini terjadi karena spekulasi tanah sering kali mengabaikan aspek legalitas dalam transaksi tanah sebagaimana yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/Pdt/2013.

c) Konflik Sosial

Konflik sosial, baik antar individu, antar kelompok masyarakat, atau antara masyarakat dengan pemerintah atau korporasi, dapat menyebabkan tumpang tindih hak. Hal ini terjadi karena masing-masing pihak yang berkonflik cenderung mengklaim hak atas tanah yang sama.<sup>135</sup>

Tumpang tindih hak dapat berdampak pada terjadinya duplikasi sertifikat dengan beberapa cara:

<sup>134</sup> Julius Sembiring, *Op. Cit.*, hal. 201.

<sup>135</sup> Andrian Sutedi I, *Op. cit.*, hal. 114.

1) Duplikasi Sertipikat Akibat Kesalahan Teknis

Tumpang tindih hak yang disebabkan oleh kesalahan teknis, seperti ketidakakuratan dalam pengukuran dan pemetaan, dapat menyebabkan satu bidang tanah terlihat sebagai dua bidang tanah yang berbeda. Hal ini dapat berujung pada penerbitan dua sertipikat untuk satu bidang tanah yang sama.<sup>136</sup>

2) Duplikasi Sertipikat Akibat Kesalahan Administratif

Tumpang tindih hak yang disebabkan oleh kesalahan administratif, seperti tidak terintegrasinya sistem informasi pertanahan, dapat menyebabkan penerbitan sertipikat baru untuk bidang tanah yang sebenarnya telah terdaftar. Hal ini terjadi karena petugas pendaftaran tanah tidak mengetahui bahwa bidang tanah tersebut telah memiliki sertipikat.<sup>137</sup>

3) Duplikasi Sertipikat Akibat Konflik Kewenangan

Tumpang tindih hak yang disebabkan oleh konflik kewenangan antar instansi dapat menyebabkan penerbitan sertipikat oleh instansi yang berbeda untuk bidang tanah yang sama. Misalnya, BPN menerbitkan sertipikat Hak Milik

<sup>136</sup> Muchsin, *Op. cit.*, hal. 91.

<sup>137</sup> Hasil penelitian Ombudsman Republik Indonesia, 2017, *Laporan Hasil Investigasi Dugaan Maladministrasi dalam Penerbitan Sertipikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional*, Ombudsman RI, Jakarta, hal. 35.

untuk bidang tanah yang sebenarnya berada dalam kawasan hutan yang telah diberikan hak pengusahaan hutan oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan.<sup>138</sup>

d. Pemalsuan Dokumen

Pemalsuan dokumen dalam konteks pertanahan dapat didefinisikan sebagai tindakan membuat, mengubah, memalsukan, atau memanipulasi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan bukti kepemilikan tanah atau dokumen-dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan secara tidak sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (3) huruf g Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016. Tindakan ini termasuk dalam kategori tindak pidana pemalsuan sebagaimana diatur dalam Pasal 263-276 KUHP.<sup>139</sup>

Dalam konteks pendaftaran tanah, pemalsuan dokumen merupakan pelanggaran terhadap asas publisitas dan asas spesialisitas yang menjadi dasar sistem pendaftaran tanah. Asas publisitas mensyaratkan adanya keterbukaan data pertanahan, sementara asas spesialisitas mensyaratkan adanya kepastian identitas bidang tanah yang didaftarkan.

---

<sup>138</sup> Hambali Thalib, 2011, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta, hal. 117.

<sup>139</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 176.

Pemalsuan dokumen mengacaukan kedua asas tersebut dengan menciptakan data palsu yang kemudian dipublikasikan melalui sistem pendaftaran tanah.<sup>140</sup>

Pemalsuan dokumen yang dapat menyebabkan duplikasi sertifikat tanah hadir dalam berbagai bentuk, antara lain:

1) Pemalsuan Dokumen Kepemilikan Awal

a) Pemalsuan Letter C/Girik/Petuk D

Letter C, girik, atau petuk D merupakan dokumen pajak tanah pada masa kolonial yang sering digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah adat. Pemalsuan dokumen-dokumen ini sering dilakukan dengan membuat dokumen palsu yang seolah-olah dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang pada masa lalu. Dokumen palsu ini kemudian digunakan sebagai dasar untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali, padahal bidang tanah tersebut sebenarnya telah terdaftar atas nama pemilik lain.<sup>141</sup>

b) Pemalsuan Surat Keterangan Tanah

Pemalsuan Surat Keterangan Tanah

---

<sup>140</sup> Adrian Sutedi I, *Op. cit.*, hal. 121.

<sup>141</sup> Maria S.W. Sumardjono II, *Op.cit.*,hal. 172.

yang seolah-olah dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah atau pejabat lain yang berwenang. Surat palsu ini kemudian digunakan sebagai dasar untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali, sementara bidang tanah tersebut sebenarnya telah terdaftar atas nama pemilik lain.<sup>142</sup>

c) Pemalsuan Akta Jual Beli atau Akta Peralihan Hak Lainnya

Pemalsuan akta jual beli atau akta peralihan hak lainnya yang seolah-olah dibuat oleh PPAT atau pejabat lain yang berwenang. Akta palsu ini kemudian digunakan sebagai dasar untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, padahal tidak pernah terjadi peralihan hak yang sebenarnya.<sup>143</sup>

2) Pemalsuan Dokumen Identitas

a) Pemalsuan Identitas Pemohon

Pemalsuan identitas pemohon pendaftaran tanah, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga, atau

<sup>142</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 262.

<sup>143</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 487.

dokumen identitas lainnya. Pemalsuan ini dilakukan untuk mengaku sebagai pemilik tanah yang sah atau sebagai ahli waris yang berhak atas tanah tersebut.<sup>144</sup>

b) Pemalsuan Surat Kuasa

Pemalsuan surat kuasa yang seolah-olah diberikan oleh pemilik tanah yang sah kepada si pemalsu. Surat kuasa palsu ini kemudian digunakan untuk mengajukan pendaftaran tanah atau peralihan hak atas tanah atas nama pemberi kuasa, padahal pemberi kuasa tidak pernah memberikan kuasa tersebut.<sup>145</sup>

c) Pemalsuan Surat Keterangan Waris

Pemalsuan surat keterangan waris yang menyatakan bahwa si pemalsu adalah ahli waris dari pemilik tanah yang telah meninggal dunia. Surat keterangan waris palsu ini kemudian digunakan untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, padahal si pemalsu

---

<sup>144</sup> Arie S. Hutagalung, *Op. cit.*, hal. 82.

<sup>145</sup> Parlindungan, A.P., *Op. cit.*, hal. 52.

bukan ahli waris yang sah.<sup>146</sup>

3) Pemalsuan Dokumen Pendaftaran Tanah

a) Pemalsuan Sertipikat Tanah

Pemalsuan sertipikat tanah yang seolah-olah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat palsu ini kemudian digunakan sebagai dasar untuk melakukan transaksi atas tanah tersebut, seperti jual beli, hipotik, atau transaksi lainnya.<sup>147</sup>

b) Pemalsuan Surat Ukur/Gambar Situasi

Pemalsuan surat ukur atau gambar situasi yang seolah-olah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Dokumen palsu ini kemudian digunakan untuk mengajukan pendaftaran tanah dengan lokasi atau luas yang berbeda dari yang sebenarnya.<sup>148</sup>

## E. Tinjauan Tentang Peran PPAT

### 1. Tugas dan Kewenangan PPAT

Menurut Habib Adjie, PPAT memiliki tugas pokok:<sup>149</sup>

a. Membuat Akta Otentik

<sup>146</sup> Bambang Eko Supriyadi, 2014, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 165.

<sup>147</sup> Julius Sembiring, *Op. Cit.*, hal. 201.

<sup>148</sup> Herman Hermit, *Op. cit.*, hal. 137.

<sup>149</sup> Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 89.

PPAT berperan penting dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan melalui pembuatan akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, PPAT harus mengikuti prosedur yang telah ditentukan dan memperhatikan berbagai pembatasan dan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Seiring dengan perkembangan teknologi dan regulasi, tugas dan kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik juga mengalami transformasi ke arah digitalisasi. Namun, prinsip-prinsip dasar mengenai keotentikan akta dan tanggung jawab PPAT tetap menjadi fondasi penting dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan tersebut. Dengan demikian, PPAT diharapkan dapat terus berperan dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

b. Membantu Kepala Kantor Pertanahan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan mitra penting bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menjalankan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Sebagai perpanjangan tangan dari BPN, PPAT memiliki tugas dan kewenangan khusus untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran

tanah. Hubungan fungsional ini menempatkan PPAT pada posisi strategis yang menghubungkan masyarakat dengan administrasi pertanahan negara.

Tugas PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan meliputi beberapa bentuk:

- 1) Pembuatan Akta sebagai Dasar Pendaftaran Perubahan Data Pertanahan

Tugas utama PPAT adalah membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta ini kemudian dijadikan dasar oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran perubahan data pertanahan sebagaimana yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1823 K/Pdt/2014.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, 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 lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT.

2) Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat dengan Buku Tanah

PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan verifikasi data pertanahan dengan melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat dengan buku tanah di Kantor Pertanahan sebelum pembuatan akta. Sebagaimana diatur dalam Pasal 34 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, "sebelum membuat 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".<sup>150</sup>

3) Penyampaian Akta dan Dokumen Pendukung untuk Pendaftaran

PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran perubahan data pertanahan. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

---

<sup>150</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 178.

selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

4) Membantu Masyarakat dalam Penyiapan Dokumen Pendaftaran

PPAT membantu masyarakat dalam menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, termasuk membantu mengisi formulir-formulir pendaftaran dan memverifikasi kelengkapan dokumen sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini merupakan bagian dari tugas PPAT sebagai "buffer" atau perantara antara masyarakat dengan Kantor Pertanahan sebagaimana yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1608 K/Pdt/2011.

5) Verifikasi Pembayaran Pajak Terkait Transaksi Tanah

PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam memastikan pemenuhan kewajiban perpajakan terkait transaksi tanah, seperti Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

6) Penyerahan Laporan Bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan

PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

c. Melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran hak atas tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya

dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

PPAT merupakan 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. Pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, bahwasanya Dalam sistem pendaftaran tanah, PPAT memiliki kedudukan sebagai "pejabat pembantu" Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah.

Meskipun demikian, perlu dipahami bahwa PPAT tidak melakukan pendaftaran hak atas tanah secara langsung. Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan. PPAT hanya membantu Kepala Kantor Pertanahan dengan membuat akta yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan menyampaikan akta beserta dokumen pendukungnya ke Kantor Pertanahan.

PPAT terlibat dalam beberapa jenis pendaftaran hak atas tanah, antara lain:

1) Pendaftaran Peralihan Hak

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT membuat akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2) Pendaftaran Pembebanan Hak

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai dasar pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

3) Pendaftaran Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Dalam Pasal 23 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT membuat akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagai dasar pendaftaran pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

PPAT bertugas menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak. Hal ini diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Dokumen-dokumen yang harus disampaikan bersama akta PPAT ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.
- 2) Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 3) Identitas para pihak.
- 4) Bukti pembayaran PPh.
- 5) Bukti pembayaran BPHTB.
- 6) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan.
- 7) Dokumen lain yang disyaratkan sesuai dengan jenis perbuatan hukumnya.

Setelah menerima akta PPAT beserta dokumen pendukungnya, Kantor Pertanahan akan melakukan:

1) Pemeriksaan Dokumen

Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen yang disampaikan oleh PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2) Pencatatan dalam Buku Tanah

Jika dokumen lengkap dan sah, Kantor Pertanahan akan mencatat perubahan data pendaftaran tanah dalam buku tanah, sertifikat, dan daftar lainnya.

3) Penerbitan Sertipikat

Untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Tanggung Jawab PPAT.

Philipus M. Hadjon membagi tanggung jawab PPAT menjadi:<sup>151</sup>

a. Tanggung Jawab Administratif

---

<sup>151</sup> Philipus M. Hadjon I, *Op. cit.*, hal. 224.

## 1) Tanggung Jawab terkait Pembuatan Akta

Tanggung Jawab terkait Pembuatan Akta yang ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagai berikut :

### a) Memastikan Keabsahan Formal Akta

PPAT wajib memastikan bahwa akta yang dibuatnya memenuhi ketentuan formal dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini meliputi penggunaan bentuk, format, dan redaksi akta yang sesuai dengan ketentuan.

### b) Memastikan Kehadiran Para Pihak

PPAT wajib memastikan bahwa akta dibuat dengan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya yang sah, serta disaksikan oleh minimal dua orang saksi.

### c) Membacakan dan Menjelaskan Isi Akta

PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

d) Menandatangani Akta Seketika

PPAT wajib menandatangani akta bersamaan dengan para pihak dan saksi-saksi segera setelah akta dibacakan.

2) Tanggung Jawab terkait Verifikasi Dokumen

a) Memverifikasi Identitas Para Pihak

Pasal 39 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan PPAT untuk memeriksa identitas para pihak yang menghadap, memastikan kesesuaiannya dengan dokumen identitas yang sah, dan mencantumkan nomor, tanggal, dan instansi yang menerbitkan dokumen identitas tersebut dalam akta.

b) Memeriksa Keabsahan Dokumen Pendukung

Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan PPAT untuk memeriksa keabsahan dokumen-dokumen pendukung, seperti sertipikat hak atas tanah, bukti pembayaran pajak, dan dokumen lain yang diperlukan untuk pembuatan akta.

c) Melakukan Pengecekan Sertipikat

Pasal 34 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mewajibkan PPAT melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta.

3) Tanggung Jawab terkait Penyimpanan Protokol

Tanggung Jawab terkait Penyimpanan Protokol yang ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 adalah :

a) Menyimpan Minuta Akta dengan Baik

Pasal 54 mewajibkan PPAT menyimpan minuta akta sebagai bagian dari protokol PPAT dengan baik dan aman, serta menjaga kerahasiaannya.

b) Membuat Daftar Akta

Pasal 52 mewajibkan PPAT membuat daftar akta yang dibuatnya, baik daftar akta bulanan maupun daftar akta tahunan.

c) Menjilid Akta

Pasal 57 mewajibkan PPAT menjilid akta yang dibuatnya beserta dokumen

pendukungnya menjadi buku yang berisi tidak lebih dari 50 akta dan diberi nomor serta tanggal.

4) Tanggung Jawab terkait Pelaporan

a) Menyampaikan Laporan Bulanan

PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan instansi pajak terkait paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya sebagaimana yang ditentukan Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

b) Menyampaikan Akta ke Kantor Pertanahan

PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta sesuai ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

c) Melaporkan Penugasan PPAT Sementara

Camat yang ditugaskan sebagai PPAT Sementara wajib melaporkan

penugasannya kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak penugasannya sebagaimana yang ditentukan Pasal 19 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

5) Tanggung Jawab terkait Kantor dan Papan Nama

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur tentang Tanggung Jawab terkait Kantor dan Papan Nama diantaranya :

a) Mempunyai Kantor yang Jelas

Pasal 46 ayat (1) mewajibkan PPAT mempunyai hanya satu kantor dalam daerah kerjanya, dan memasang papan nama serta menggunakan stempel jabatan yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala BPN.

b) Tidak Membuka Kantor Cabang

Pasal 22 melarang PPAT membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya.

c) Melaporkan Perpindahan Kantor

Pasal 47 mewajibkan PPAT melaporkan perpindahan kantornya kepada

Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Kepala BPN.

6) Tanggung Jawab terkait Penggunaan Formulir dan Stempel

a) Menggunakan Formulir Akta Sesuai Ketentuan

PPAT wajib menggunakan formulir akta yang bentuk dan formatnya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

b) Menggunakan Stempel Jabatan

PPAT wajib menggunakan stempel jabatan yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala BPN.

c) Menjaga Keamanan Formulir dan Stempel

PPAT wajib menjaga keamanan formulir akta dan stempel jabatan agar tidak disalahgunakan oleh pihak yang tidak berwenang.

b. Tanggung Jawab Perdata

1) Tanggung Jawab Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum

Tanggung jawab perdata PPAT berdasarkan perbuatan melawan hukum merujuk pada Pasal 1365

KUHPerdata. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi agar PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata meliputi:

a) Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan PPAT dianggap melawan hukum jika bertentangan dengan kewajiban hukum, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.<sup>152</sup> Contohnya, PPAT membuat akta jual beli tanah padahal mengetahui bahwa penjual bukan pemilik sah dari tanah tersebut.

b) Adanya Kesalahan

Kesalahan dapat berupa kesengajaan (dolus) atau kelalaian (culpa). PPAT dianggap melakukan kesalahan jika ia menyadari atau seharusnya menyadari bahwa perbuatannya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.<sup>153</sup> Contohnya, PPAT lalai

<sup>152</sup> Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 36.

<sup>153</sup> Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 73.

memeriksa keabsahan sertipikat sebelum membuat akta.

c) Adanya Kerugian

Pihak yang menuntut ganti rugi harus dapat membuktikan adanya kerugian yang diderita akibat perbuatan PPAT. Kerugian dapat berupa kerugian materiil atau immaterial.<sup>154</sup> Contohnya, pihak pembeli tanah mengalami kerugian finansial karena tanah yang dibelinya ternyata memiliki sertipikat ganda.

d) Adanya Hubungan Kausal

Harus ada hubungan sebab-akibat (kausalitas) antara perbuatan PPAT dengan kerugian yang diderita. Kerugian tersebut harus merupakan akibat langsung dari perbuatan PPAT.<sup>155</sup> Contohnya, karena PPAT lalai memeriksa kecakapan penjual, akta jual beli kemudian dibatalkan oleh pengadilan, sehingga pembeli menderita kerugian.

---

<sup>154</sup> Ibid., hal. 134.

<sup>155</sup> Ibid., hal. 100.

## 2) Tanggung Jawab Berdasarkan Wanprestasi

Tanggung jawab perdata PPAT berdasarkan wanprestasi merujuk pada hubungan kontraktual antara PPAT dengan kliennya. Wanprestasi terjadi ketika PPAT tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian pemberian jasa.<sup>156</sup>

Contoh tanggung jawab PPAT berdasarkan wanprestasi antara lain:

- a) PPAT tidak menyelesaikan pembuatan akta sesuai dengan waktu yang dijanjikan.
- b) PPAT tidak memberikan pelayanan sesuai dengan standar profesional yang dijanjikan.
- c) PPAT tidak menindaklanjuti pendaftaran akta ke Kantor Pertanahan sebagaimana dijanjikan.

## 3) Tanggung Jawab atas Kerugian Akibat Akta Cacat Hukum

PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata jika akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang menimbulkan kerugian bagi para pihak. Cacat hukum pada akta PPAT dapat berupa:

- a) Cacat Bentuk (*vormgebreken*)

---

<sup>156</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 45.

Akta tidak memenuhi ketentuan bentuk yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti tidak menggunakan formulir akta yang telah ditentukan, tidak ditandatangani oleh para pihak, atau tidak disaksikan oleh saksi-saksi.<sup>157</sup>

b) Cacat Substansi (inhoudgebreken)

Isi akta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, atau kesusilaan, seperti akta jual beli tanah pertanian yang menyebabkan kepemilikan tanah melebihi batas maksimum.<sup>158</sup>

c) Cacat Kewenangan (bevoegdheidsgebreken)

PPAT tidak berwenang membuat akta tersebut, seperti membuat akta di luar daerah kerjanya atau membuat akta untuk diri sendiri atau keluarganya.<sup>159</sup>

Tanggung jawab perdata PPAT terhadap akta yang dibuatnya meliputi:

<sup>157</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 152.

<sup>158</sup> *Ibid.*, hal. 153.

<sup>159</sup> *Ibid.*, hal. 154.

1) Tanggung Jawab terhadap Kebenaran Formal Akta

PPAT bertanggung jawab terhadap kebenaran formal akta, yaitu kebenaran mengenai apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh PPAT, serta kebenaran formal dari pernyataan atau keterangan para pihak yang dituangkan dalam akta.<sup>160</sup>

PPAT tidak bertanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, yaitu kebenaran mengenai isi pernyataan atau keterangan para pihak. PPAT tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil dari apa yang dikemukakan oleh para pihak.<sup>161</sup>

Namun, PPAT tetap memiliki kewajiban untuk berhati-hati dan teliti. Jika PPAT mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa ada yang tidak benar dari pernyataan para pihak, tetapi tetap menuangkannya dalam akta, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata.<sup>162</sup>

2) Tanggung Jawab terhadap Akta yang Dibatalkan

Jika akta PPAT dibatalkan oleh pengadilan dan pembatalan tersebut disebabkan oleh kesalahan

---

<sup>160</sup> Habib Adjie III, *Op. cit.*, hal. 97.

<sup>161</sup> *Ibid.*, hal. 98.

<sup>162</sup> *Ibid.*, hal. 99.

atau kelalaian PPAT, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak akibat pembatalan akta tersebut.<sup>163</sup>

Contohnya, jika akta jual beli dibatalkan karena PPAT lalai memeriksa kecakapan salah satu pihak, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak pembeli akibat pembatalan tersebut.

### 3) Tanggung Jawab terhadap Pihak Ketiga

PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata oleh pihak ketiga yang menderita kerugian akibat akta yang dibuatnya, meskipun pihak ketiga tersebut tidak memiliki hubungan kontraktual dengan PPAT.<sup>164</sup>

Contohnya, jika PPAT membuat akta jual beli tanah yang sebenarnya masih dalam status sengketa dan hal ini merugikan pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut, maka pihak ketiga dapat menuntut ganti rugi kepada PPAT berdasarkan perbuatan melawan hukum.

---

<sup>163</sup> Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3199 K/Pdt/1994 tanggal 27 Oktober 1994.

<sup>164</sup> Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 192.

Meskipun PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, terdapat beberapa batasan:

1) Batasan Berdasarkan Tugas dan Kewenangan

PPAT hanya dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata atas perbuatan atau kelalaian yang terkait dengan pelaksanaan tugas dan kewenangannya sebagai PPAT. PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan atau kelalaian yang dilakukan di luar tugas dan kewenangannya.<sup>165</sup>

2) Batasan Berdasarkan Jangka Waktu

Tuntutan ganti rugi terhadap PPAT tunduk pada ketentuan daluwarsa sebagaimana diatur dalam KUHPperdata. Berdasarkan Pasal 1967 KUHPperdata, tuntutan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum daluwarsa setelah 30 tahun.

3) Batasan Berdasarkan Kebenaran Materiil

PPAT tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil dari isi akta. Jika ada ketidakbenaran dalam isi akta dan hal tersebut merupakan pernyataan atau keterangan para pihak,

---

<sup>165</sup> Ibid., hal. 195.

maka para pihaklah yang bertanggung jawab, bukan PPAT.<sup>166</sup>

c. Tanggung Jawab Pidana

Sebagai pejabat umum, PPAT dapat dikenakan sanksi pidana jika terbukti melakukan tindak pidana dalam menjalankan jabatannya.

1) Pemalsuan Dokumen atau Surat

PPAT yang membuat akta dengan sengaja memalsukan dokumen atau memberikan keterangan palsu dalam akta dapat dikenakan Pasal 263, 264, dan 266 KUHP tentang pemalsuan surat. Ancaman hukumannya berupa pidana penjara hingga 6 tahun.

2) Penggelapan

Jika PPAT menggelapkan dana transaksi jual beli tanah yang dipercayakan kepadanya, ia dapat dikenakan Pasal 372 KUHP tentang penggelapan dengan ancaman pidana penjara maksimal 4 tahun.

3) Menyalahgunakan Kewenangan

PPAT yang menyalahgunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau pihak lain yang merugikan klien dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan bentuk penyalahgunaan

---

<sup>166</sup> Habib Adjie III, *Op. cit.*, hal. 97.

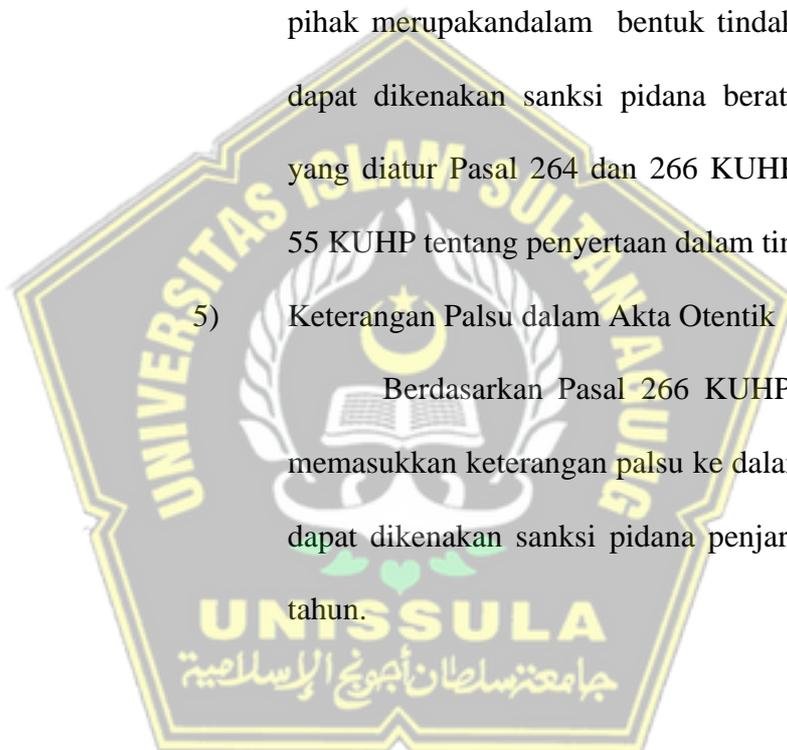
yang dilakukan sebagaimana yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1099 K/PID/2010.

4) Pembuatan Akta Fiktif

Pembuatan akta tanpa kehadiran para pihak (akta fiktif) atau memalsukan tanda tangan para pihak merupakan dalam bentuk tindak pidana yang dapat dikenakan sanksi pidana berat sebagaimana yang diatur Pasal 264 dan 266 KUHP juncto Pasal 55 KUHP tentang penyertaan dalam tindak pidana.

5) Keterangan Palsu dalam Akta Otentik

Berdasarkan Pasal 266 KUHP, PPAT yang memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik dapat dikenakan sanksi pidana penjara maksimal 7 tahun.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Pembuatan Akta Tanah untuk Menghindari Terjadinya Duplikasi Sertipikat Tanah di Kota Ambon

##### 1. Hasil Penelitian

Kota Ambon merupakan ibukota Provinsi Maluku yang terletak di Pulau Ambon dengan luas wilayah sekitar 359,45 km<sup>2</sup>. Secara administratif, Kota Ambon terbagi menjadi 5 kecamatan yaitu Kecamatan Nusaniwe, Sirimau, Teluk Ambon, Teluk Ambon Baguala, dan Leitimur Selatan.<sup>167</sup> Kondisi pertanahan di Kota Ambon memiliki karakteristik yang unik akibat pengaruh faktor geografis, historis, dan sosial budaya setempat.

Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Ambon hingga tahun 2023, jumlah bidang tanah di Kota Ambon yang telah terdaftar dan memperoleh Sertipikat mencapai sekitar 65% dari total keseluruhan bidang tanah. Dari jumlah tersebut, masih ditemukan 106 permasalahan pertanahan termasuk adanya kasus duplikasi Sertipikat tanah yang tercatat sebanyak 8 kasus dalam

---

<sup>167</sup> Badan Pusat Statistik Kota Ambon, 2023, *Kota Ambon Dalam Angka 2023*, BPS Kota Ambon, Ambon, hal. 13.

kurun waktu 14 tahun terakhir (2010-2023).<sup>168</sup> Jumlah ini menunjukkan bahwa masalah duplikasi Sertipikat tanah masih menjadi isu yang cukup serius di Kota Ambon.

Berdasarkan penelitian terhadap kasus-kasus duplikasi Sertipikat tanah yang terjadi di Kota Ambon dalam kurun waktu 14 tahun terakhir (2010-2023), dapat diidentifikasi beberapa tipologi kasus sebagai berikut:<sup>169</sup>

a. Duplikasi Akibat Pendaftaran Ganda

Kasus ini terjadi ketika suatu bidang tanah didaftarkan lebih dari satu kali oleh pihak yang berbeda, sehingga menghasilkan lebih dari satu Sertipikat untuk bidang tanah yang sama atau tumpang tindih.

b. Duplikasi Akibat Pemecahan atau Pemisahan Tanah Yang Tidak Cermat

Kasus ini terjadi ketika proses pemecahan atau pemisahan bidang tanah tidak dilakukan dengan pengukuran yang akurat, sehingga menghasilkan Sertipikat-Sertipikat yang saling tumpang tindih pada bagian tertentu.

c. Duplikasi Akibat Penerbitan Pengganti Sertipikat Yang Hilang

Kasus ini terjadi ketika Sertipikat yang dilaporkan hilang ternyata masih ada dan beredar, sementara telah

<sup>168</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon, 10 April 2025.

<sup>169</sup> Ibid.

diterbitkan Sertipikat pengganti, sehingga terdapat dua Sertipikat untuk satu bidang tanah yang sama.

d. Duplikasi Akibat Pemalsuan Dokumen

Kasus ini terjadi ketika ada pihak yang dengan sengaja memalsukan dokumen-dokumen untuk mendapatkan Sertipikat atas tanah yang sebenarnya telah bersertipikat atas nama pihak lain.

e. Duplikasi Akibat Kesalahan Administrasi

Kasus ini terjadi akibat kesalahan administrasi di Kantor Pertanahan, seperti kesalahan pencatatan, pengarsipan, atau input data yang menyebabkan diterbitkannya lebih dari satu Sertipikat untuk bidang tanah yang sama.

Berdasarkan analisis terhadap kasus-kasus yang terjadi, dapat diidentifikasi beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya duplikasi Sertipikat tanah di Kota Ambon, yaitu:<sup>170</sup>

a. Faktor Historis dan Sosial Budaya

Konflik sosial yang pernah terjadi di Kota Ambon pada tahun 1999 menyebabkan banyak dokumen pertanahan yang rusak atau hilang, sehingga menyulitkan proses identifikasi dan verifikasi riwayat kepemilikan tanah. Selain itu, sistem penguasaan tanah adat (tanah petuanan) yang

---

<sup>170</sup> Ibid.

masih kuat di beberapa wilayah seringkali menimbulkan kompleksitas tersendiri dalam administrasi pertanahan.

1) Sistem Penguasaan Tanah Yang Masih Dipengaruhi Oleh Hukum Adat Setempat (Tanah Petuanan/Tanah Negeri)

Tanah petuanan atau tanah negeri merupakan konsep kepemilikan tanah adat yang masih dipertahankan di Kota Ambon dan sekitarnya. Sistem ini merupakan bagian penting dari struktur sosial dan hukum adat Maluku yang telah berlangsung selama berabad-abad.

Tanah petuanan adalah wilayah yang dikuasai oleh suatu negeri (desa adat) di Maluku, termasuk Ambon. Wilayah ini mencakup seluruh area yang menjadi kekuasaan suatu negeri, baik daratan maupun perairan laut di sekitarnya. Tanah negeri sendiri mengacu pada tanah yang dimiliki secara komunal oleh masyarakat hukum adat dalam suatu negeri dan dikelola oleh struktur adat setempat.<sup>171</sup>

Pengelolaan tanah petuanan/tanah negeri dilakukan oleh:

---

<sup>171</sup> Pattikayhatu, J. A., 2007, *Sejarah Pemerintahan Adat di Kepulauan Lease Maluku Tengah*, Lembaga Kebudayaan Daerah Maluku, Ambon, hal. 27.

a) Raja atau Latu - sebagai pemimpin tertinggi negeri yang memiliki otoritas dalam pengambilan keputusan terkait tanah petuanan.<sup>172</sup>

b) Saniri Negeri - dewan adat yang membantu Raja dalam pengelolaan dan pengaturan tanah.<sup>173</sup>

c) Kewang - petugas adat yang bertugas mengawasi dan menjaga tanah negeri dari pelanggaran.<sup>174</sup>

Tanah petuanan/tanah negeri di Ambon umumnya dibagi menjadi beberapa kategori<sup>175</sup>:

a) Tanah Dati

Tanah yang dikelola oleh kelompok keluarga (dati) dan diwariskan secara turun-temurun.

b) Tanah Pusaka

Tanah yang dimiliki oleh matarumah (marga/klan) tertentu.

c) Tanah Ewang

<sup>172</sup> Koritelu, P., 2010, 'Sistem Pemerintahan Adat Negeri di Maluku Tengah'. *Jurnal Adat dan Budaya Maluku*, Vol. 5, No. 2.

<sup>173</sup> Leirissa, R. Z., 1995, *Kewang dan Dewan Saniri: Kajian atas Lembaga-lembaga Adat di Pulau Saparua*, LIPI, Jakarta, hal. 42.

<sup>174</sup> Kissya, E., 1993, *Sasi Aman Haru-Ukui: Tradisi Kelola Sumber Daya Alam Lestari di Haruku*, Yayasan Sejati, Jakarta, hal. 26.

<sup>175</sup> Sospelisa, H. L., 2006, "Sasi Laut di Maluku: Pemilikan Komunal dan Hak-hak Komunitas dalam Manajemen Sumberdaya Kelautan". *Antropologi Indonesia*, Vol. 30, No. 3.

Tanah yang digunakan untuk kepentingan umum negeri.

d) Tanah Sasi

Kawasan yang dilindungi dengan aturan sasi (larangan adat).

Status tanah petuanan/tanah negeri di Ambon berada dalam posisi unik dimana terjadi dualisme hukum. Di satu sisi, keberadaan hak ulayat ini diakui dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan UUD 1945 pasal 18B ayat 2 tentang pengakuan masyarakat hukum adat. Di sisi lain, tanah ini juga berada dalam yurisdiksi sistem pertanahan nasional yang mengatur sertifikasi tanah.<sup>176</sup>

Eksistensi tanah petuanan/tanah negeri di Ambon menghadapi beberapa tantangan<sup>177</sup>:

- a) Konflik dengan sistem pertanahan nasional dan sertifikasi tanah.
- b) Tekanan pembangunan dan ekspansi kota.
- c) Lemahnya dokumentasi batas-batas tanah adat.
- d) Konflik antar negeri mengenai perbatasan wilayah petuanan.

<sup>176</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 97.

<sup>177</sup> Tutuhaturunewa, M., 2015, "Konflik Pertanahan di Maluku Pasca Konflik Sosial". *Jurnal Ilmu Pertanahan*, Vol. 8, No. 2.

- e) Peralihan fungsi tanah dari komunal menjadi individual
- 2) Dampak Konflik Sosial Tahun 1999 Yang Menyebabkan Banyak Dokumen Pertanahan Rusak Atau Hilang

Konflik Ambon yang dimulai pada 19 Januari 1999 merupakan konflik bernuansa SARA (Suku, Agama, Ras, dan Antar-golongan) yang melibatkan komunitas Muslim dan Kristen.<sup>178</sup> Konflik ini dipicu oleh pertikaian kecil yang kemudian berkembang menjadi kerusuhan massal dengan cepat menyebar ke seluruh Kota Ambon dan kemudian meluas ke wilayah Maluku lainnya.

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Ambon yang berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman menjadi salah satu target perusakan selama konflik. Pada bulan Juli 1999, gedung kantor pertanahan mengalami pembakaran yang mengakibatkan kerusakan parah pada bangunan fisik dan infrastruktur penyimpanan dokumen.<sup>179</sup>

Kerusakan ini terjadi dalam gelombang kerusuhan

---

<sup>178</sup> Pieris, John., 2004, *Tragedi Maluku: Sebuah Krisis Peradaban*. Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, hal. 28-35.

<sup>179</sup> Tim Peneliti Universitas Pattimura, 2003, *Dampak Konflik Terhadap Infrastruktur Publik di Kota Ambon*. LPPM Universitas Pattimura, Ambon, hal. 45-48.

kedua yang lebih besar dibandingkan kerusakan awal Januari 1999.<sup>180</sup>

Ruang penyimpanan arsip (vault room) yang dirancang khusus untuk melindungi dokumen pertanahan penting tidak mampu menahan intensitas kebakaran. Sistem penyimpanan berbasis lemari besi dan rak dokumen mengalami kerusakan parah, menyebabkan dokumen-dokumen di dalamnya terbakar, rusak oleh air pemadaman, atau hilang selama evakuasi darurat yang tidak terkoordinasi.<sup>181</sup>

Beberapa jenis dokumen utama yang mengalami kerusakan atau hilang meliputi:<sup>182</sup>

a) Buku Tanah

Dokumen induk yang memuat informasi yuridis dan data fisik suatu bidang tanah. Diperkirakan 65% dari total buku tanah di Kantor Pertanahan Ambon mengalami kerusakan parah atau hilang.

b) Surat Ukur

---

<sup>180</sup> International Crisis Group, 2000, *Indonesia: Overcoming Murder and Chaos in Maluku*. ICG Asia Report, hal. 7-9.

<sup>181</sup> Kantor Pertanahan Kota Ambon, 2005, Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon periode 1998-2000, dalam *Jurnal Penelitian BPN*, hal. 67.

<sup>182</sup> Badan Pertanahan Nasional, 2003, *Inventarisasi Kerusakan Dokumen Pertanahan di Maluku*. BPN RI, Jakarta, hal. 23-30.

Dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Sekitar 70% surat ukur rusak atau hilang.

c) Gambar Situasi/Peta Bidang

Peta yang menunjukkan letak, batas, dan luas tanah. Hampir 80% mengalami kerusakan.

Dokumen Pendukung<sup>183</sup>

a) Warkah-Warkah

Dokumen pendukung pendaftaran tanah seperti akta jual beli, akta hibah, surat keterangan waris, dan dokumen permohonan. Sekitar 75% warkah mengalami kerusakan atau hilang.

b) Daftar Nama

Register yang memuat nama pemegang hak atas tanah. Hampir 60% daftar nama tidak dapat diselamatkan.

c) Buku Desa/Kelurahan

<sup>183</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Op. cit.*, hal. 32-40.

Rekapitulasi kepemilikan tanah berdasarkan wilayah administratif. Sekitar 65% buku desa/kelurahan hilang atau rusak.

Hilangnya dokumen pertanahan menciptakan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan bagi pemilik tanah yang sah. Sekitar 57.000 bidang tanah di Kota Ambon dan sekitarnya mengalami masalah kepastian hukum akibat hilangnya dokumen pertanahan.<sup>184</sup> Masyarakat yang telah memiliki Sertipikat tanah tidak memiliki bukti kepemilikan karena arsip di BPN juga telah musnah.<sup>185</sup>

Konflik Ambon menyebabkan perpindahan penduduk besar-besaran, dengan banyak penduduk yang tidak kembali ke tempat asal mereka. Akibatnya, banyak bidang tanah yang menjadi terlantar atau dikuasai oleh pihak lain. Tanpa dokumen pertanahan yang memadai, proses pemukiman kembali (*resettlement*) dan pengakuan hak atas tanah menjadi sangat kompleks dan sering berujung pada konflik baru.<sup>186</sup>

---

<sup>184</sup> Kantor Wilayah BPN Provinsi Maluku, 2005, *Laporan Tahunan Kanwil BPN Provinsi Maluku 2004*. BPN RI, Jakarta, hal. 42-45.

<sup>185</sup> Pattinasarany, Daniel, 2007, "Ketidakpastian Hukum Pertanahan Pasca Konflik di Ambon." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 37, No. 3, hal. 320-335.

<sup>186</sup> Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, 2006, *Pola Penguasaan Tanah Pasca Konflik di Maluku*. Komnas HAM RI, Jakarta, hal. 35-40.

Sengketa pertanahan di Ambon meningkat tajam pasca konflik, dengan peningkatan sebesar 300% dibandingkan periode sebelum konflik.<sup>187</sup>

Jenis sengketa yang paling dominan adalah:<sup>188</sup>

a) Klaim Ganda

Dua atau lebih pihak mengklaim kepemilikan atas bidang tanah yang sama dengan masing-masing pihak memiliki bukti kepemilikan parsial atau tidak lengkap.

b) Sengketa Batas

Ketidakjelasan batas tanah akibat hilangnya peta dan data pengukuran.

c) Penguasaan Tanpa Hak

Pengambilalihan tanah secara sepihak oleh pihak yang memanfaatkan situasi pasca konflik dan ketiadaan dokumen pertanahan.

b. Faktor Teknis dan Administratif

Sebelum konflik sosial 1999, sistem administrasi pertanahan di Ambon masih didominasi oleh pencatatan manual dengan penyimpanan fisik dokumen. Sistem manual ini terbukti sangat rentan terhadap kerusakan, kehilangan,

<sup>187</sup> Kantor Wilayah BPN Provinsi Maluku, 2005, *Data Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon 1998-2004*, BPN RI, Jakarta, hal. 85.

<sup>188</sup> Manuputty, Abraham, 2006, *Penyelesaian Sengketa Tanah Pasca Konflik di Ambon*. Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makassar, hal. 78-92.

dan manipulasi, terutama saat terjadi konflik sosial yang mengakibatkan sekitar 65-75% dokumen pertanahan hilang atau rusak. Upaya digitalisasi yang baru dimulai pada akhir tahun 1998 terhenti total akibat konflik dan tidak dilanjutkan secara sistematis setelahnya.<sup>189</sup>

Data pertanahan di Ambon tersebar di berbagai instansi pemerintah dengan format dan standar yang berbeda-beda. Kantor Pertanahan (BPN) menyimpan data Sertipikat hak atas tanah, Dinas Tata Kota memiliki data rencana tata ruang, Dinas Pendapatan Daerah mengelola data PBB, sementara pemerintah desa/kelurahan memiliki data tanah adat dan Letter C. Tidak adanya sistem yang mengintegrasikan data-data tersebut menyulitkan proses verifikasi silang dan validasi klaim kepemilikan tanah.<sup>190</sup>

Hingga tahun 2022, implementasi teknologi informasi dalam administrasi pertanahan di Ambon masih sangat terbatas. Sistem Geo-Komputerisasi Kantor Pertanahan (Geo-KKP) yang diimplementasikan secara nasional belum berjalan optimal di Ambon karena

---

<sup>189</sup> Wattimena, Ronald, 2020, "Digitalisasi Administrasi Pertanahan di Maluku: Sejarah dan Tantangan." *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, Vol. 12, No. 2, hal. 156-170.

<sup>190</sup> Pietersz, Johanis L, 2020, "Tantangan Verifikasi Silang Data Pertanahan dalam Penanganan Sengketa di Maluku." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 20, No. 3, hal. 375-391.

keterbatasan infrastruktur, SDM, dan data dasar yang tidak memadai.<sup>191</sup>

Minimnya basis data pertanahan yang terintegrasi secara digital telah berkontribusi signifikan terhadap tingginya angka sengketa tanah di Ambon.

c. Faktor Kelembagaan

Koordinasi yang kurang optimal antar lembaga yang terkait dengan administrasi pertanahan, seperti Kantor Pertanahan, pemerintah desa/kelurahan, kecamatan, dan lembaga adat, menyebabkan terjadinya perbedaan data dan informasi mengenai status tanah.

d. Faktor Itikad Tidak Baik

Adanya pihak-pihak yang dengan sengaja memanfaatkan celah dalam sistem administrasi pertanahan untuk memperoleh keuntungan pribadi, seperti melalui pemalsuan dokumen atau memberikan keterangan palsu.

Menurut ketentuan di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa :

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

---

<sup>191</sup> Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2022, *Evaluasi Implementasi Geo-KKP di Kawasan Timur Indonesia*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta, hal. 103-110.

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan tersebut menempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terutama dalam hal ini yang berada di Kota Ambon pada posisi yang sangat strategis dalam upaya mencegah terjadinya duplikasi Sertipikat tanah melalui penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah. Mengingat Akta PPAT tersebut merupakan Akta Otentik yang harus mampu menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, sehingga Akta tersebut dapat dijadikan sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susu, serta sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.<sup>192</sup>

Dihadapkan dengan permasalahan pertanahan di Kota Ambon, sebagai bentuk penerapan dari prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh PPAT Kota Ambon dalam pembuatan Akta adalah sebagai berikut:

a. Pemeriksaan Identitas dan Kewenangan Para Pihak

Langkah pertama yang dilakukan oleh PPAT di Kota Ambon dalam menerapkan prinsip kehati-hatian adalah melakukan pemeriksaan identitas dan kewenangan

---

<sup>192</sup> Taufan Fajar Riyanto, 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an Bagi Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Samudra Biru, Jogjakarta, hal. 284.

para pihak. PPAT memeriksa identitas para pihak melalui Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau dokumen identitas lainnya, serta memeriksa kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, terutama jika pihak tersebut bertindak untuk dan atas nama pihak lain.

"Kami selalu memeriksa identitas para pihak dengan cermat untuk memastikan bahwa mereka benar-benar pihak yang berhak atas tanah tersebut. Jika pihak tersebut bertindak berdasarkan kuasa, kami juga memeriksa keabsahan surat kuasa tersebut. Hal ini penting untuk menghindari kemungkinan terjadinya pemalsuan identitas atau penyalahgunaan kuasa yang dapat berujung pada duplikasi sertipikat," ungkap PPAT di Kota Ambon.

Dalam hal salah satu pihak adalah badan hukum, PPAT juga memeriksa anggaran dasar badan hukum tersebut untuk memastikan bahwa pihak yang bertindak untuk dan atas nama badan hukum tersebut memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang dimaksud.<sup>193</sup>

Pemeriksaan Identitas dan Kewenangan Para Pihak meliputi :

- 1) Pemeriksaan kartu identitas

---

<sup>193</sup> Wawancara dengan PPAT Kota Ambon, 15 April 2025.

Pemeriksaan kartu identitas menjadi kewajiban PPAT sebelum pembuatan akta untuk memastikan kesesuaian identitas para pihak yang menghadap dengan dokumen identitas yang dimiliki. Hal ini merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian dan kecermatan yang harus diterapkan oleh PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>194</sup> Kewajiban pemeriksaan identitas ini menjadi semakin penting mengingat akta PPAT merupakan dokumen yang memiliki kekuatan hukum dan menjadi dasar pendaftaran perubahan data tanah.

Secara teknis, pemeriksaan kartu identitas dilakukan dengan mencocokkan data yang tercantum dalam kartu identitas dengan kondisi fisik penghadap, serta melakukan verifikasi keaslian kartu identitas yang bersangkutan. PPAT wajib memeriksa keabsahan kartu identitas seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), paspor, atau identitas lain yang sah, serta memastikan bahwa kartu identitas tersebut

---

<sup>194</sup> Habib Adjie II, *Op. cit.*, hal. 124-125.

masih berlaku. Selain itu, PPAT juga harus memastikan kesesuaian data identitas tersebut dengan data yang tercantum dalam dokumen-dokumen pendukung lainnya, seperti Sertipikat hak atas tanah, bukti pembayaran pajak, dan dokumen lain yang relevan.<sup>195</sup> Jika terdapat ketidaksesuaian atau keraguan mengenai keabsahan identitas para pihak, PPAT berwenang untuk menolak pembuatan akta yang dimohonkan.

Pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 2016 memperkuat ketentuan mengenai konsekuensi hukum bagi PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban pemeriksaan kartu identitas dengan benar. Kelalaian dalam pemeriksaan identitas dapat mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT cacat secara formal, yang dapat berimplikasi pada keabsahan akta tersebut sebagai akta autentik. Lebih jauh lagi, PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban pemeriksaan identitas dengan benar dapat dikenakan sanksi administratif, mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya.<sup>196</sup> Ketentuan ini menunjukkan betapa pentingnya pemeriksaan

---

<sup>195</sup> Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 167.

<sup>196</sup> Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 215-216.

kartu identitas dalam menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya pemalsuan identitas atau penipuan dalam transaksi pertanahan, sekaligus melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut.

## 2) Verifikasi Data Kependudukan

PPAT diwajibkan untuk melakukan verifikasi terhadap kebenaran data kependudukan yang dimiliki oleh para pihak, termasuk Nomor Induk Kependudukan (NIK), nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, alamat, serta status perkawinan yang tercantum dalam Kartu Tanda Penduduk Elektronik (e-KTP) atau dokumen identitas lain yang sah.<sup>197</sup> Verifikasi ini merupakan upaya preventif untuk mencegah terjadinya pemalsuan identitas dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum pertanahan. Kesesuaian data kependudukan merujuk pada keharusan untuk memastikan bahwa informasi identitas para pihak yang tercantum dalam dokumen kependudukan telah sesuai dengan data yang tertera pada dokumen pertanahan.

---

<sup>197</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 148-149.

Dalam implementasinya, PPAT diharuskan melakukan pemeriksaan kesesuaian data kependudukan tidak hanya melalui pemeriksaan visual terhadap dokumen fisik, tetapi juga melalui koordinasi dengan sistem administrasi kependudukan. Pasal 22 ayat (4) PP No. 24 Tahun 2016 memberikan kewenangan kepada PPAT untuk mengakses data kependudukan dari sistem yang terintegrasi dengan Kementerian Dalam Negeri melalui sistem elektronik yang tersedia. Hal ini menunjukkan adanya pendekatan yang lebih komprehensif dalam verifikasi identitas, di mana PPAT tidak hanya mengandalkan pemeriksaan dokumen fisik yang rentan terhadap pemalsuan, tetapi juga memanfaatkan kemajuan teknologi informasi untuk memastikan keabsahan data kependudukan. Ketentuan ini sejalan dengan program pemerintah dalam mengembangkan sistem administrasi kependudukan yang terintegrasi dan berbasis elektronik.

Kesesuaian data kependudukan menjadi salah satu elemen penting dalam menjamin kepastian hukum perbuatan yang dituangkan dalam

akta PPAT.<sup>198</sup> Ketidaksesuaian data kependudukan dapat mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT mengandung cacat formil yang berpotensi mempengaruhi keabsahan akta tersebut. Oleh karena itu, pada Pasal 10 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 menetapkan konsekuensi hukum bagi PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban pemeriksaan kesesuaian data kependudukan, berupa sanksi administratif mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian dari jabatan PPAT. Ketentuan ini menunjukkan komitmen pemerintah untuk meningkatkan kualitas layanan di bidang pertanahan melalui penguatan aspek keamanan dan keabsahan data kependudukan, sekaligus menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih tertib dan terpercaya.

### 3) Verifikasi Kewenangan Bertindak

Verifikasi kewenangan bertindak merupakan proses pemeriksaan dan konfirmasi terhadap kapasitas hukum seseorang yang menghadap kepada PPAT, untuk memastikan bahwa pihak tersebut memiliki kewenangan yang sah untuk melakukan

---

<sup>198</sup> Irawan Soerodjo, *Op. cit.*, hal. 148-149.

perbuatan hukum berkaitan dengan tanah yang menjadi objek akta. PPAT wajib melakukan verifikasi apakah penghadap bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa dari orang lain, sebagai pengurus atau wakil dari badan hukum, sebagai wali dari anak di bawah umur, atau dalam kapasitas lain yang memberikan kewenangan bertindak.<sup>199</sup>

Pemeriksaan ini menjadi sangat penting mengingat ketidakcermatan dalam verifikasi kewenangan bertindak dapat mengakibatkan akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna atau bahkan batal demi hukum.

Secara teknis, verifikasi kewenangan bertindak dilaksanakan melalui pemeriksaan dokumen-dokumen pendukung yang menjadi dasar kewenangan bertindak.<sup>200</sup> Untuk penerima kuasa, PPAT wajib memeriksa surat kuasa notariil atau surat kuasa di bawah tangan yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang. Untuk pengurus badan hukum, PPAT wajib memeriksa anggaran dasar, akta pendirian, surat keputusan pengangkatan

---

<sup>199</sup> Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 108-109.

<sup>200</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2012, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 224-225.

pengurus, dan RUPS atau keputusan organ lain yang memberikan kewenangan. Pada Pasal 39 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengatur tentang dokumen-dokumen yang harus diteliti PPAT terkait kewenangan bertindak para pihak diantaranya untuk wali atau pengampu, PPAT memeriksa penetapan pengadilan yang menunjuk seseorang sebagai wali atau pengampu. Untuk ahli waris, PPAT memeriksa surat keterangan waris, akta pembagian waris, atau penetapan pengadilan tentang status ahli waris. Verifikasi ini juga meliputi pemeriksaan pembatasan-pembatasan kewenangan yang mungkin ada, seperti keharusan mendapatkan persetujuan dari pihak ketiga sebelum melakukan perbuatan hukum tertentu.

Pasal 10 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 2016 memperkuat ketentuan mengenai tanggung jawab PPAT terkait verifikasi kewenangan bertindak, dengan menetapkan konsekuensi hukum bagi PPAT yang lalai dalam melaksanakan kewajiban tersebut. PPAT yang tidak melakukan verifikasi kewenangan bertindak secara memadai dapat dikenakan sanksi administratif, mulai dari

peringatan tertulis hingga pemberhentian dari jabatan. Selain itu, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata jika kelalaian dalam verifikasi kewenangan bertindak mengakibatkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.<sup>201</sup> Ketentuan ini menegaskan pentingnya peran PPAT sebagai gatekeeper dalam menjamin keabsahan perbuatan hukum di bidang pertanahan, sekaligus memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta PPAT benar-benar dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan yang sah menurut hukum.

#### 4) Pemeriksaan Status Perkawinan

Pemeriksaan status perkawinan menjadi aspek krusial dalam transaksi pertanahan mengingat dalam sistem hukum perkawinan di Indonesia, khususnya berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. PPAT wajib memastikan status perkawinan para pihak untuk menentukan

---

<sup>201</sup> Suharnoko, 2015, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 157-158.

apakah perbuatan hukum terhadap tanah tersebut memerlukan persetujuan dari pasangan (suami/istri) sebagai pihak yang turut memiliki hak atas tanah yang menjadi objek transaksi.

Dalam pelaksanaannya, pemeriksaan status perkawinan oleh PPAT dilakukan melalui verifikasi dokumen-dokumen yang relevan, meliputi kartu identitas, akta nikah/buku nikah, atau penetapan pengadilan mengenai status perkawinan.<sup>202</sup> PPAT juga wajib memeriksa keberadaan perjanjian perkawinan yang mungkin mengatur pemisahan harta dalam perkawinan, termasuk akta perjanjian perkawinan yang dibuat sebelum, pada saat, atau selama perkawinan berlangsung, yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan juncto Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015. Jika diperlukan, PPAT dapat meminta keterangan tambahan dari instansi terkait seperti Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil untuk memverifikasi status perkawinan tersebut.

---

<sup>202</sup> J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, hal. 98-99.

Kecermatan dalam pemeriksaan status perkawinan ini menjadi penting untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari, khususnya dalam hal pembagian harta perkawinan atau klaim dari pihak ketiga atas objek yang dialihkan.

PP No. 24 Tahun 2016 menegaskan tanggung jawab PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemeriksaan status perkawinan, dengan konsekuensi hukum yang tegas bagi PPAT yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Kelalaian dalam pemeriksaan status perkawinan dapat mengakibatkan cacat formil atau bahkan cacat materil pada akta yang dibuat, sehingga berpotensi merugikan pihak-pihak yang berkepentingan. Lebih jauh lagi, PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban pemeriksaan status perkawinan dengan benar dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan tingkat pelanggarannya, mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagaimana yang diatur pada Pasal 10 PP Nomor 24 Tahun 2016. Ketentuan ini menunjukkan betapa pentingnya pemeriksaan status perkawinan sebagai upaya menciptakan kepastian hukum dalam transaksi

pertanahan dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat, termasuk pasangan dari pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah.

b. Pemeriksaan Keabsahan Sertipikat Tanah

Langkah selanjutnya yang dilakukan PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian adalah melakukan pemeriksaan keabsahan sertipikat tanah. PPAT melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kota Ambon untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut benar-benar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan data yang tertera pada sertipikat sesuai dengan data yang terdapat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.<sup>203</sup>

"Sebelum membuat akta, kami selalu melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kota Ambon. Hal ini dilakukan untuk memastikan keabsahan sertipikat dan menghindari kemungkinan terjadinya duplikasi sertipikat. Jika hasil pengecekan menunjukkan bahwa sertipikat tersebut tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, maka kami akan menolak untuk membuat akta," ungkap PPAT di Kota Ambon.<sup>204</sup>

Pengecekan sertipikat melalui Kantor Pertanahan meliputi pemeriksaan nomor sertipikat, nama pemegang

---

<sup>203</sup> Wawancara dengan PPAT Kota Ambon, 15 April 2025.

<sup>204</sup> Wawancara dengan PPAT Kota Ambon, 15 April 2025.

hak, luas tanah, batas-batas tanah, serta ada tidaknya catatan dalam buku tanah mengenai pembebanan hak, sita, atau blokir. Setelah dilakukan pengecekan, Kantor Pertanahan akan memberikan stempel dan paraf pada halaman perubahan sertipikat yang menunjukkan bahwa sertipikat tersebut telah diperiksa dan sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>205</sup>

Pemeriksaan Keabsahan Sertipikat Tanah meliputi :

1) Pengecekan Formal:

a) Keaslian Sertipikat

Kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan sertipikat diatur secara tegas dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa

Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan bahwa dengan perolehan hak tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

<sup>205</sup> Wawancara dengan PPAT Kota Ambon, 15 April 2025.

Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 34 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang menegaskan bahwa

Sebelum membuat 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.

Selain itu, Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mengatur bahwa

PPAT menolak untuk membuat akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Ketentuan ini menegaskan bahwa PPAT memiliki kewajiban hukum untuk menolak pembuatan akta jika sertipikat yang diserahkan kepadanya tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan.

Prosedur pengecekan sertipikat dilakukan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

(1) Pengajuan Permohonan Pengecekan

PPAT mengajukan permohonan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat asli dan mengisi formulir permohonan pengecekan sertipikat. Dalam pengajuan ini, PPAT harus menjelaskan maksud dan tujuan pengecekan sertipikat tersebut, yaitu untuk keperluan pembuatan akta peralihan hak atas tanah.<sup>206</sup>

(2) Pemeriksaan Kesesuaian Data

Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 secara tegas mengatur bahwa :

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau

<sup>206</sup> Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, Pasal 97 ayat (2).

pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib :

- (a) memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan
- (b) memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.

Petugas Kantor Pertanahan akan memeriksa kesesuaian data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat dengan data yang tersimpan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan ini meliputi nomor sertipikat, nama pemegang hak, luas tanah, batas-batas tanah, serta ada tidaknya catatan mengenai pembebanan hak atau sengketa atas tanah tersebut.

### (3) Pencatatan dalam Buku Tanah

Jika sertipikat dinyatakan sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, petugas akan membubuhkan cap atau stempel pada

halaman perubahan sertipikat yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut telah diperiksa dan sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan pada tanggal pemeriksaan. Pencatatan ini juga dilakukan pada buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 111 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021.

(4) Pencatatan pada Sertipikat

Surat Edaran Kepala BPN Nomor 1756/15.I/IV/2020 tentang Peningkatan Pelayanan Pengecekan Sertipikat mengatur bahwa setelah proses pengecekan selesai, petugas Kantor Pertanahan akan membubuhkan stempel "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat, disertai dengan



tanggal pengecekan, tanda tangan, dan nama petugas yang melakukan pengecekan.

Dalam perkembangannya, prosedur pengecekan sertipikat telah mengalami modernisasi melalui penerapan teknologi informasi dalam pelayanan pertanahan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah mengembangkan sistem Pelayanan Pertanahan Elektronik (e-land service) yang memungkinkan PPAT untuk melakukan pengecekan sertipikat secara elektronik.

Sistem ini dirancang untuk mempercepat proses pengecekan sertipikat, meningkatkan transparansi, serta meminimalisir praktik percaloan dalam pelayanan pertanahan. Meskipun demikian, pengecekan sertipikat secara elektronik tetap harus diikuti dengan pemeriksaan



fisik sertifikat asli di Kantor Pertanahan untuk memastikan keabsahan sertifikat tersebut.<sup>207</sup>

Dalam praktiknya, pengecekan sertifikat sebagai implementasi prinsip kehati-hatian PPAT tidak hanya terbatas pada pemeriksaan formal di Kantor Pertanahan, tetapi juga meliputi pemeriksaan materiil terhadap kondisi fisik tanah, termasuk pengecekan batas-batas tanah, penguasaan fisik tanah, serta kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek peralihan hak benar-benar sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat dan tidak bermasalah secara fisik maupun yuridis.<sup>208</sup>

b) Kesesuaian Fisik Dokumen

Dalam melaksanakan pengecekan

---

<sup>207</sup> Surat Edaran Kepala BPN Nomor 5/SE-100/I/2021

<sup>208</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021

kesesuaian fisik sertipikat, PPAT harus memperhatikan beberapa aspek penting, diantaranya:

(1) Keabsahan Blanko Sertipikat

PPAT wajib memeriksa keaslian blanko sertipikat dengan memperhatikan unsur-unsur pengaman yang terdapat pada blanko, seperti:

- (a) Watermark (tanda air) yang hanya dapat dilihat jika dihadapkan pada cahaya.
- (b) Benang pengaman (security thread) pada kertas sertipikat.
- (c) Cetakan mikro (microtext) yang sulit dipalsukan.
- (d) Tinta khusus yang digunakan dalam pencetakan blanko sertipikat.<sup>209</sup>

Pemeriksaan ini sangat penting mengingat maraknya kasus pemalsuan sertipikat tanah di

---

<sup>209</sup> Surat Edaran Kepala BPN Nomor 600-1900

Indonesia.<sup>210</sup>

(2) Kesesuaian Data Fisik pada Sertipikat

PPAT Kota Ambon

memastikan kesesuaian data fisik yang tercantum dalam sertipikat, meliputi:

(a) Nomor dan tahun penerbitan sertipikat.

(b) Jenis hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau jenis hak lainnya).

(c) Luas tanah.

(d) Batas-batas tanah.

(e) Lokasi/letak tanah.

(6) Nomor dan tanggal surat ukur/gambar situasi.<sup>211</sup>

(3) Kesesuaian Data Yuridis pada Sertipikat

Pengecekan data yuridis mencakup:

(a) Identitas pemegang hak (nama, alamat, dll.).

<sup>210</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt/2005

<sup>211</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, Lampiran 43

- (b) Asal perolehan hak (peralihan hak, pemberian hak, dll.).
- (c) Pembebanan hak (Hak Tanggungan, sita jaminan, dll.).
- (d) Catatan-catatan lain yang terdapat pada sertipikat, seperti blokir, sengketa, dll.<sup>212</sup>

(4) Pemeriksaan Tanda Tangan dan Cap/Stempel

PPAT wajib memeriksa keabsahan tanda tangan dan cap/stempel pejabat yang menerbitkan sertipikat, meliputi:

- (a) Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan.
- (b) Cap/stempel Kantor Pertanahan.
- (c) Tanda tangan dan cap/stempel pejabat lain yang terlibat dalam proses penerbitan sertipikat.<sup>213</sup>

<sup>212</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, Lampiran 46.

<sup>213</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Lampiran 23 tentang Format Sertipikat.

c) Pemeriksaan blokir dan sita.<sup>214</sup>

## (1) Blokir Sertipikat

Definisi Blokir sertipikat sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017

Tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.

Blokir sertipikat dapat dimohonkan oleh para pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017:

- (a) Pihak yang merasa berhak atau berkepentingan terhadap tanah tersebut.
- (b) Pihak yang sedang bersengketa atas tanah tersebut.

---

<sup>214</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 507.

- (c) Pengadilan, kejaksaan, atau kepolisian dalam rangka pemeriksaan perkara.
- (d) Pemerintah atau instansi yang berwenang dalam rangka pengamanan aset negara atau kepentingan umum.

(2) Sita Sertipikat

Sita sertipikat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 adalah:

tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk mencatat adanya sita dari lembaga peradilan, penyidik atau instansi yang berwenang lainnya.

Jenis-jenis sita yang dapat diletakkan pada sertipikat sebagaimana ketentuan Pasal 26 ayat

- (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 antara lain:



- (a) pencatatan Sita Perkara.
- (b) pencatatan Sita Pidana.
- (c) pencatatan Sita Berdasarkan Surat Paksa.
- (d) pencatatan Sita Jaminan.<sup>215</sup>

#### Implikasi Hukum Adanya Blokir atau Sita pada Sertipikat

##### (1) Implikasi Blokir

Jika pada sertipikat terdapat catatan blokir, maka:

- (a) PPAT wajib menolak untuk membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- (b) Blokir berlaku untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku (umumnya 30 hari dan dapat diperpanjang dengan putusan

---

<sup>215</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 126 ayat (4).

pengadilan) sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017.

- (c) Pencabutan blokir dapat dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang meminta pemblokiran, putusan pengadilan, atau secara otomatis jika telah melewati jangka waktu berlakunya blokir sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017.



(2) Implikasi Sita

Jika pada sertipikat terdapat catatan sita, maka:

- (a) PPAT wajib menolak untuk membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan Pasal 39 ayat (1)

huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- (b) Sita berlaku sampai ada pencabutan sita berdasarkan penetapan atau putusan pengadilan sesuai ketentuan Pasal 39 Juncto Pasal 40 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017.

- (c) Perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanah yang sedang dalam status sita adalah batal demi hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 199 HIR/Pasal 214 RBg.



2) Pengecekan Materiil :

- a) Memverifikasi kesesuaian data fisik dan data yuridis tanah.<sup>216</sup>

(1) Data Fisik

<sup>216</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 508.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 14 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, data fisik tanah meliputi informasi mengenai:

- (a) Letak tanah (desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, provinsi).
  - (b) Batas-batas tanah (utara, timur, selatan, barat).
  - (c) Luas tanah.
  - (d) Penggunaan tanah.
  - (e) Keberadaan bangunan di atas tanah.
  - (f) Kondisi fisik tanah.
- (2) Data Yuridis



Data yuridis tanah mencakup informasi mengenai:

- (a) Status hukum tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dll.).
- (b) Identitas pemegang hak.
- (c) Cara perolehan hak.

- (d) Pembebanan hak (Hak Tanggungan, sita, dll.).
- (e) Catatan lain yang mempengaruhi status hukum tanah.<sup>217</sup>

#### Prosedur Verifikasi Data Fisik dan Data Yuridis

Dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, PPAT melakukan verifikasi data fisik dan data yuridis tanah melalui beberapa tahapan:

(1) Verifikasi Data Fisik

(a) Pemeriksaan Dokumen

PPAT memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan data fisik tanah sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, seperti:

- i. Sertipikat tanah.

---

<sup>217</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, Lampiran 46.

- ii. Surat Ukur/Gambar Situasi.
- iii. Peta Pendaftaran Tanah.
- iv. Gambar Ukur.
- v. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB.

(b) Pengecekan Lapangan

Sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 9/SE-HT.02.01/V/2019, meskipun tidak diwajibkan secara eksplisit oleh peraturan perundang-undangan, sebagai bentuk kehati-hatian, PPAT dapat melakukan pengecekan lapangan untuk:

- i. Memverifikasi batas-batas tanah.



- ii. Memastikan kesesuaian luas tanah.
- iii. Mengidentifikasi penggunaan aktual tanah.
- iv. Memastikan tidak ada perubahan fisik yang belum diperbarui dalam data resmi.

Pemeriksaan fisik lokasi tanah juga dilakukan untuk mengidentifikasi potensi tumpang tindih kepemilikan tanah, terutama jika tanah tersebut berbatasan dengan tanah adat atau tanah yang belum bersertipikat. PPAT biasanya melibatkan aparat desa/kelurahan dan pemilik tanah yang berbatasan dalam pemeriksaan fisik lokasi tanah.



Namun demikian, sebagaimana yang diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973, bahwa tidak ada kewajiban secara materiil bagi PPAT untuk memastikan kebenaran data yang ditunjukkan oleh para penghadap. Tugas PPAT hanya sebatas memastikan kebenaran data formil saja. Namun, tanpa disadari hal ini juga membawa PPAT ke pusaran permasalahan di kemudian hari sehingga selayaknya untuk tanah yang belum bersertipikat, perlu dipastikan pula oleh PPAT mengenai kebenaran materiil dari data yang disampaikan oleh para pihak. Demikian



juga dengan PPAT di Kota Ambon yang mendasarkan pada data formil yang ada, sehingga tidak melakukan pengecekan fisik tanah di lapangan, mengingat tahapan pengecekan fisik tanah di lapangan akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan pada saat proses pengukuran tanah.

(c) Konsultasi dengan Petugas Ukur

Dalam hal terdapat keraguan mengenai data fisik, PPAT dapat berkonsultasi dengan petugas ukur Kantor Pertanahan untuk mendapatkan klarifikasi sesuai Pasal 57 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

(2) Verifikasi Data Yuridis

(a) Pemeriksaan Sertipikat



PPAT memeriksa sertipikat tanah sesuai yang diatur dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 untuk memastikan:

- i. Identitas pemegang hak.
- ii. Jenis hak atas tanah.
- iii. Masa berlaku hak (untuk Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai).
- iv. Catatan mengenai pembebanan hak.

(b) Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan

PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan untuk memastikan kesesuaian data yang



tercantum dalam sertipikat dengan data yang tercatat dalam buku tanah sesuai ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006.

(c) Pemeriksaan Dokumen Pendukung

PPAT memeriksa dokumen-dokumen pendukung yang berkaitan dengan data yuridis sesuai Pasal 99 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, seperti:

- i. Akta peralihan hak sebelumnya.
- ii. Surat kuasa (jika ada).
- iii. Surat persetujuan (untuk tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak



Pakai di atas Hak  
Milik).

iv. Izin peralihan hak (jika  
dipersyaratkan).

b) Verifikasi Riwayat Tanah

Riwayat tanah merupakan rangkaian kronologis perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang berkaitan dengan suatu bidang tanah, sejak awal penetapan hak sampai dengan status hukum tanah saat ini. Ruang lingkup riwayat tanah meliputi:

(1) Asal Hak

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur mengenai Asal hak sebagai dasar penetapan atau pengakuan hak atas tanah, yang dapat berupa:

- (a) Konversi hak-hak lama (hak adat, hak barat).
- (b) Penetapan pemerintah (pemberian hak).
- (c) Hak yang berasal dari tanah negara.

(d) Hak yang berasal dari tanah ulayat.

(2) Peralihan Hak

Peralihan hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mencakup seluruh perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, seperti:

- (a) Jual beli.
- (b) Hibah.
- (c) Tukar menukar.
- (d) Pemasukan dalam perusahaan.
- (e) Pembagian hak Bersama.
- (f) Pewarisan.
- (g) Lelang.

(3) Pembebanan Hak

Pembebanan hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi perbuatan hukum yang



membebani hak atas tanah dengan hak lain, seperti:

- (a) Hak Tanggungan.
- (b) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik.
- (c) Sewa.
- (d) Sita jaminan.
- (e) Sita eksekusi.

(4) Perubahan Data Fisik dan Data Yuridis

Perubahan data fisik dan data yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 48 sampai dengan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 mencakup:

- (a) Pemecahan bidang tanah.
- (b) Pemisahan bidang tanah.
- (c) Penggabungan bidang tanah.
- (d) Perubahan nama pemegang hak.
- (e) Perpanjangan jangka waktu hak.
- (f) Peningkatan hak.

c) Pemeriksaan pembatasan hak

Dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian, PPAT perlu memahami dan memeriksa berbagai jenis pembatasan yang dapat melekat pada hak atas tanah, di antaranya:

(1) Pembatasan Berdasarkan Subyek Hak

(a) Pembatasan untuk Warga Negara Asing (WNA)

PPAT wajib memeriksa kewarganegaraan pihak yang akan memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), karena:

- i. WNA hanya dapat memperoleh Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Milik dengan perjanjian.



ii. WNA dilarang memiliki Hak Milik atas tanah.

iii. WNA dilarang memiliki Hak Guna Bangunan atas tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.

(b) Pembatasan untuk Badan Hukum

PPAT wajib memeriksa status badan hukum yang akan memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36 UU No. 5 Tahun

1960 (UUPA), karena:

i. Hanya badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah yang dapat memperoleh Hak Milik.



ii. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya dapat memperoleh Hak Pakai.

iii. Badan hukum Indonesia dapat memperoleh Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.

(2) Pembatasan Berdasarkan Obyek Hak

(a) Batas Maksimum Kepemilikan Tanah

PPAT wajib

memeriksa luas tanah yang dimiliki oleh pihak yang akan memperoleh hak atas tanah untuk memastikan tidak melebihi batas maksimum kepemilikan tanah sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Perpu Nomor 56 Tahun 1960. Batas



maksimum kepemilikan tanah pertanian bervariasi tergantung pada kepadatan penduduk wilayah, yaitu:

- i. Daerah tidak padat:  
maksimal 15 hektar sawah atau 20 hektar tanah kering.
- ii. Daerah kurang padat:  
maksimal 10 hektar sawah atau 12 hektar tanah kering.
- iii. Daerah cukup padat:  
maksimal 7,5 hektar sawah atau 9 hektar tanah kering.
- iv. Daerah sangat padat:  
maksimal 5 hektar sawah atau 6 hektar tanah kering.

(b) Tanah Absentee/Guntai

PPAT wajib memeriksa domisili pihak



yang akan memperoleh hak atas tanah pertanian untuk memastikan tidak terjadi kepemilikan tanah absentee (pemilik tanah bertempat tinggal di luar kecamatan letak tanah), kecuali untuk pegawai negeri dan yang dipersamakan dengan itu sesuai Pasal 3 Perpu Nomor 56 Tahun 1960.

- (c) Tanah Dalam Kawasan Hutan wajib PPAT memeriksa apakah tanah yang akan dialihkan berada dalam kawasan hutan atau tidak sesuai ketentuan Pasal 5 jo. Pasal 50 UU No. 41 Tahun 1999, karena kawasan hutan tidak dapat menjadi objek peralihan hak.

- (d) Tanah Dalam Kawasan Lindung wajib PPAT



memeriksa apakah tanah berada dalam kawasan lindung yang membatasi pemanfaatan dan peralihan haknya sebagaimana ketentuan Pasal 37 UU No. 26 Tahun 2007.

(3) Pembatasan Berdasarkan Peruntukan Tanah

(a) Peruntukan Berdasarkan Tata Ruang

PPAT wajib memeriksa kesesuaian peruntukan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sesuai ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004, karena perbuatan hukum yang bertentangan dengan peruntukan tanah menurut RTRW dapat ditolak pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan.



(b) Perubahan Penggunaan Tanah  
Pertanian ke Non-Pertanian

PPAT wajib memeriksa apakah telah ada izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non-pertanian sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2011 jika perbuatan hukum yang dilakukan mengarah pada perubahan penggunaan tersebut.

(4) Pembatasan Berdasarkan Jangka Waktu Hak  
(a) Masa Berlaku Hak

PPAT wajib memeriksa masa berlaku hak untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang memiliki jangka waktu terbatas. Perbuatan hukum terkait hak yang sudah



berakhir jangka waktunya tidak dapat dilakukan sebelum adanya perpanjangan atau pembaruan hak sebagaimana ketentuan dalam Pasal 25, Pasal 35, dan Pasal 41 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA).

(b) Syarat Perpanjangan Hak

PPAT wajib memeriksa apakah hak yang masih dapat diperpanjang memenuhi syarat untuk perpanjangan, seperti tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 26, Pasal 35, dan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.



(5) Pembatasan Berdasarkan Status Tanah

(a) Tanah Ulayat

PPAT wajib memeriksa apakah tanah merupakan tanah ulayat masyarakat hukum adat yang tunduk pada hukum adat setempat sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999.

(b) Tanah Wakaf

PPAT wajib memeriksa apakah tanah merupakan tanah wakaf yang tidak dapat diperjualbelikan, dihibahkan, atau diwariskan sesuai ketentuan Pasal 40 UU No. 41 Tahun 2004.

c. Verifikasi Dokumen Pendukung

Langkah ketiga yang dilakukan PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian adalah melakukan verifikasi dokumen pendukung. PPAT memeriksa



dokumen-dokumen pendukung seperti bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan dokumen lainnya yang terkait dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan.

"Kami selalu memeriksa dokumen-dokumen pendukung dengan cermat untuk memastikan keabsahan dan kesesuaiannya dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan. Misalnya, untuk jual beli tanah, kami memeriksa bukti pembayaran PBB lima tahun terakhir, bukti pembayaran BPHTB, dan dokumen lainnya yang terkait. Hal ini penting untuk memastikan tidak ada permasalahan administratif yang dapat mempengaruhi keabsahan perbuatan hukum tersebut," ungkap PPAT di Kota Ambon.

Untuk tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah yang belum bersertipikat, PPAT juga memeriksa dokumen-dokumen seperti surat keterangan dari kepala desa/lurah, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, dan surat pernyataan tidak dalam sengketa.<sup>218</sup>

d. Koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan Instansi Terkait

Langkah keempat yang dilakukan PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian adalah melakukan

---

<sup>218</sup> Wawancara dengan PPAT Kota Ambon, 15 April 2025.

koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait. PPAT secara aktif berkomunikasi dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Ambon dan instansi terkait lainnya untuk memastikan tidak ada permasalahan dalam pembuatan akta tanah.<sup>219</sup>

"Kami secara aktif berkomunikasi dan berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Ambon, terutama jika kami menemukan hal-hal yang mencurigakan atau memerlukan klarifikasi lebih lanjut. Misalnya, jika kami menemukan indikasi adanya tumpang tindih kepemilikan tanah atau potensi terjadinya duplikasi sertifikat, kami akan berkonsultasi dengan Kantor Pertanahan sebelum membuat akta," ungkap PPAT di Kota Ambon.

Koordinasi dengan Kantor Pertanahan juga dilakukan dalam rangka memastikan keabsahan sertifikat tanah dan ada tidaknya catatan dalam buku tanah mengenai pembebanan hak, sita, atau blokir.

e. Pemberian Penyuluhan Hukum kepada Para Pihak

Langkah kelima yang dilakukan PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian adalah memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak. PPAT memberikan penjelasan mengenai prosedur dan persyaratan pembuatan

---

<sup>219</sup> Ibid.

akta tanah, hak dan kewajiban para pihak, serta konsekuensi hukum dari perbuatan hukum yang akan dilakukan.<sup>220</sup>

"Kami selalu memberikan penjelasan yang komprehensif kepada para pihak mengenai prosedur dan persyaratan pembuatan akta tanah, serta konsekuensi hukum dari perbuatan hukum yang akan dilakukan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa para pihak memahami dengan baik apa yang mereka lakukan dan konsekuensinya," ungkap PPAT di Kota Ambon.

Penyuluhan hukum ini juga mencakup penjelasan mengenai pentingnya memberikan keterangan yang benar dan jujur dalam pembuatan akta tanah. PPAT menjelaskan bahwa memberikan keterangan palsu dapat berakibat pada batalnya akta dan dapat dikenakan sanksi pidana.<sup>221</sup>

- f. Penolakan Pembuatan Akta jika Ada Indikasi Ketidakbenaran Data

Langkah selanjutnya yang dilakukan PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian adalah menolak pembuatan akta jika ada indikasi ketidakbenaran data. PPAT tidak ragu untuk menolak pembuatan akta jika

---

<sup>220</sup> Ibid.

<sup>221</sup> Ibid.

mereka menemukan indikasi ketidakbenaran data atau potensi terjadinya duplikasi sertipikat.<sup>222</sup>

"Jika kami menemukan indikasi ketidakbenaran data atau potensi terjadinya duplikasi sertipikat, kami tidak ragu untuk menolak pembuatan akta. Kami lebih baik kehilangan klien daripada membuat akta yang berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari," ungkap PPAT di Kota Ambon.

Penolakan pembuatan akta ini dilakukan berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa PPAT wajib menolak untuk membuat akta jika tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

g. Kehadiran Para Pihak dan Pembacaan Akta

Prinsip kehati-hatian mengharuskan PPAT untuk memastikan kehadiran fisik para pihak atau kuasanya yang sah pada saat penandatanganan akta. Pasal 38 ayat (1) Perkaban No. 1 Tahun 2006 menegaskan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Kehadiran para pihak ini penting untuk

---

<sup>222</sup> Ibid.

memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta merupakan kehendak dari para pihak.

Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Pembacaan akta ini harus dilakukan di hadapan sekurang-kurangnya dua orang saksi sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan HAM No. 1 Tahun 2006. Tujuan dari pembacaan akta adalah untuk memastikan bahwa para pihak benar-benar memahami isi akta dan konsekuensi hukumnya, serta memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengajukan pertanyaan atau keberatan sebelum menandatangani akta.

h. Pemenuhan Persyaratan Administratif dan Perpajakan

PPAT harus memastikan telah dipenuhinya persyaratan administratif yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sebelum membuat akta. Hal ini meliputi:

- 1) Bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

Pasal 107 UU No. 28 Tahun 2009 menegaskan bahwa PPAT hanya dapat

menandatangani akta pemindahan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

2) Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk perolehan hak, dan bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) untuk pengalihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 dan PP No. 34 Tahun 2016.

3) Izin pemindahan hak dari instansi yang berwenang jika dipersyaratkan, seperti izin peralihan Hak Guna Usaha, izin pemindahan hak untuk WNA, atau izin peralihan hak untuk tanah di kawasan tertentu.

Kewajiban untuk memastikan dipenuhinya persyaratan perpajakan ini merupakan bentuk peran PPAT dalam mendukung penegakan hukum di bidang perpajakan dan mencegah praktik penghindaran pajak dalam transaksi pertanahan.

i. Penyampaian Akta dan Dokumen ke Kantor Pertanahan

Setelah penandatanganan akta, PPAT berkewajiban untuk menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan. Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya

berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta.

Kewajiban ini merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian karena bertujuan untuk segera mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah, sehingga menjamin kepastian hukum bagi para pihak dan mencegah terjadinya transaksi berganda atau penipuan terkait dengan tanah yang sama. PPAT juga wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

j. Penyimpanan Protokol dan Kerahasiaan Dokumen

PPAT wajib menyimpan protokol PPAT, yang terdiri dari berbagai dokumen termasuk asli akta, minuta akta, daftar akta, dan dokumen pendukung lainnya, dengan baik dan aman. Penyimpanan ini bertujuan untuk menjamin keamanan dan ketersediaan dokumen jika diperlukan di kemudian hari, baik untuk kepentingan para pihak, kepentingan pemeriksaan oleh instansi yang berwenang, maupun untuk kepentingan pembuktian jika terjadi sengketa.

Selain itu, PPAT wajib menjaga kerahasiaan informasi yang terkandung dalam akta dan dokumen

pendukung, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Kewajiban menjaga kerahasiaan ini merupakan implementasi dari prinsip kehati-hatian untuk melindungi kepentingan para pihak dan mencegah penyalahgunaan informasi yang dapat merugikan para pihak.

## 2. Pembahasan

Dari prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh PPAT Kota Ambon tersebut, ditinjau dari teori kepastian hukum Maria S.W. Sumardjono yang menekankan bahwa dalam konteks pertanahan, kepastian hukum mensyaratkan adanya: (1) kepastian mengenai subjek hak atas tanah, (2) kepastian mengenai objek hak atas tanah, dan (3) kepastian mengenai status hak atas tanah.<sup>223</sup> Dari teori kepastian hukum tersebut, maka prosedur yang dilakukan oleh PPAT Kota Ambon dalam pembuatan Akta telah sesuai.

Apabila dikaji dari teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon yang membagi menjadi dua bentuk perlindungan, dapat dikaji sebagai berikut:

### a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-

---

<sup>223</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta.

undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

1) Aspek Regulasi

Perlindungan hukum preventif dalam konteks pencegahan duplikasi sertipikat tanah di Kota Ambon terlihat dari adanya berbagai regulasi yang mengatur ketat prosedur pembuatan akta tanah oleh PPAT.

2) Prosedur Kerja PPAT

a) Pemeriksaan Identitas dan Kewenangan Para Pihak

Tindakan ini merupakan bentuk perlindungan preventif untuk mencegah pemalsuan identitas yang dapat berujung pada duplikasi sertipikat.

b) Pemeriksaan Keabsahan Sertipikat Tanah

Dalam pemeriksaan keabsahan Sertipikat Tanah, pada dasarnya yang dilakukan oleh PPAT di Kota Ambon sudah sesuai dengan ketentuan yang ada sebagaimana yang dijelaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung 5

September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973, bahwa tidak ada kewajiban secara materiil bagi PPAT untuk memastikan kebenaran data yang ditunjukkan oleh para penghadap. Tugas PPAT hanya sebatas memastikan kebenaran data formil saja. Namun, tanpa disadari hal ini juga membawa PPAT ke pusaran permasalahan di kemudian hari, sehingga selayaknya untuk tanah yang belum bersertifikat, perlu dipastikan pula oleh PPAT mengenai kebenaran materiil dari data yang disampaikan oleh para pihak. Dengan demikian dapat memberikan perlindungan preventif menurut Hadjon, yaitu mencegah pembuatan akta yang bermasalah sebelum terjadi pelanggaran.

c) Verifikasi Dokumen Pendukung

Tindakan ini merupakan bentuk perlindungan preventif untuk memastikan aspek administratif dan perpajakan terpenuhi sebelum pembuatan akta.

d) Koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan Instansi Terkait

Koordinasi ini mencerminkan perlindungan hukum preventif karena bertujuan untuk mencegah potensi masalah melalui kerjasama antar lembaga terkait. Namun demikian dihadapkan dengan tugas PPAT yang hanya sebatas memastikan kebenaran data formil saja, sehingga koordinasi ini masih bersifat terbatas dengan Kantor Pertanahan maupun Kantor Pelayanan Pajak.

- e) Pemberian Penyuluhan Hukum kepada Para Pihak

Ini merupakan bentuk perlindungan preventif karena memberikan edukasi dan pemahaman untuk mencegah sengketa akibat ketidaktahuan.

- f) Penolakan Pembuatan Akta jika Ada Indikasi Ketidakbenaran Data

Tindakan ini sejalan dengan konsep perlindungan preventif Hadjon yang bertujuan mencegah pelanggaran sebelum terjadi.

### 3) Penggunaan Teknologi Informasi

Pemanfaatan teknologi informasi dalam administrasi pertanahan merupakan bentuk perlindungan hukum preventif modern, menurut teori Hadjon, pemanfaatan teknologi informasi ini merupakan bentuk perlindungan hukum preventif karena menciptakan sistem yang dapat mencegah terjadinya duplikasi sertipikat dan sengketa pertanahan lainnya melalui pemantauan dan verifikasi data secara real-time.

#### b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat adanya pelanggaran atau sengketa. Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

## **B. Upaya Meningkatkan Efektivitas Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Tanah untuk Mencegah Duplikasi Sertipikat Tanah di Kota Ambon**

### **1. Hasil Penelitian**

Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Ambon yang memiliki tugas diantaranya untuk

melakukan pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan PPAT menjelaskan bahwa selama ini di Kota Ambon terdapat beberapa kesalahan administrasi dan permasalahan yang dialami oleh PPAT, diantaranya :

- a. Penggunaan materai yang berulang (nomer seri sama) dengan cara scan materai dalam permohonan pengecekan Sertipikat.
- b. Penulisan identitas para pihak yang berbeda dengan yang tercantum dalam KTP maupun Sertipikat.
- c. Pembuatan Akta Waris yang tidak dihadiri oleh semua ahli waris.
- d. Pembuatan Akta Waris yang tidak dihadiri oleh pihak pemberi Waris.
- e. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.
- f. Timbulnya persaingan antar anggota PPAT.
- g. Persaingan tarif yang tidak mencerminkan jabatan PPAT.
- h. Tidak cermat dan tidak hati-hati dalam menjalankan jabatan.

Beberapa permasalahan berkaitan dengan pelaksanaan tugas

PPAT di Kota Ambon tersebut di atas, merupakan bentuk dari ketidakhati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, yang termasuk diantaranya dapat berpotensi pada terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari dan bahkan dapat menimbulkan terjadinya duplikasi Sertipikat Hak Atas Tanah. Setiap adanya temuan yang didapatkan oleh BPN Ambon tersebut, selalu dikomunikasikan kepada PPAT untuk dilakukan perbaikan, namun terdapat beberapa PPAT yang melakukan kesalahan-kesalahan yang berulang.<sup>224</sup>

Guna meningkatkan kepatuhan dan kehati-hatian PPAT di Kota Ambon dalam pembuatan Akta, maka perlu dilaksanakan beberapa Langkah sebagai berikut :

a. Peningkatan Ilmu dan Pengetahuan

Peningkatan ilmu dan pengetahuan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan kebutuhan fundamental dalam menjamin profesionalisme dan kualitas pelayanan pertanahan di Indonesia. Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta otentik terkait hak atas tanah, PPAT dituntut untuk memiliki penguasaan komprehensif atas berbagai bidang keilmuan yang relevan.

Kompleksitas permasalahan pertanahan di Indonesia serta dinamika perubahan regulasi mengharuskan PPAT

---

<sup>224</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftara Kantor Pertanahan Kota Ambon, 21 April 2025.

untuk terus memperbarui pengetahuan dan keterampilannya. Perkembangan teknologi dan tuntutan pelayanan yang semakin tinggi juga menjadi faktor pendorong pentingnya peningkatan kapasitas keilmuan PPAT secara berkelanjutan.

Tantangan utama dalam peningkatan ilmu dan pengetahuan PPAT di Ambon meliputi kesenjangan akses terhadap sumber pengetahuan, kebutuhan standarisasi materi pendidikan, dan dinamika perubahan regulasi yang cepat.<sup>225</sup> Namun, perkembangan teknologi informasi dan komitmen pemangku kepentingan membuka peluang bagi pengembangan sistem pembelajaran yang lebih inklusif dan adaptif.<sup>226</sup>

Prospek ke depan menunjukkan tren positif dengan semakin terintegrasinya pendidikan PPAT ke dalam sistem pendidikan tinggi, penguatan riset pertanian, dan pemanfaatan teknologi digital dalam pengembangan ilmu pertanian.<sup>227</sup> PPAT yang memiliki fondasi keilmuan kuat akan menjadi agen perubahan dalam reformasi pertanian dan perwujudan good land governance di Indonesia.<sup>228</sup>

---

<sup>225</sup> Haryanto, Totok, 2022, "Analisis Kesenjangan Akses Informasi dan Pengetahuan bagi PPAT di Wilayah Terpencil", *Jurnal Kebijakan Pertanian*, Vol. 9, No. 3, hal. 276-295.

<sup>226</sup> Herman Hermit, *Op. cit.*, hal. 112-127.

<sup>227</sup> Pusat Kajian Pertanian, 2023, *Peta Jalan Pengembangan Ilmu dan Pengetahuan PPAT 2023-2028*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta, hal. 57-65.

<sup>228</sup> Winoto, Joyo, 2022, *PPAT sebagai Agen Perubahan dalam Tata Kelola Pertanian*

b. Modernisasi Sistem Pelayanan Pertanahan

Modernisasi sistem pelayanan pertanahan merupakan transformasi menyeluruh dari sistem konvensional berbasis kertas menuju sistem digital terintegrasi yang mengoptimalkan teknologi informasi untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam administrasi pertanahan. Implementasi inovasi seperti Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), sistem pendaftaran tanah elektronik, dan pemanfaatan teknologi geospasial mutakhir telah secara signifikan mempercepat proses pelayanan dan memberikan kemudahan akses bagi masyarakat. Digitalisasi ini tidak hanya mencakup konversi dokumen fisik menjadi format digital, tetapi juga perubahan fundamental dalam proses bisnis, infrastruktur teknologi, dan paradigma pelayanan yang berorientasi pada kepuasan pengguna.

Pemanfaatan teknologi informasi dalam administrasi pertanahan merupakan salah satu bentuk modernisasi yang dapat mendukung penerapan prinsip kehati-hatian. Beberapa transformasi layanan digital Kementerian ATR/BPN antara lain:<sup>229</sup>

- 1) Informasi Publik. Ppid.atrbpn.go.id

---

*Indonesia*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, hal. 168-179.

<sup>229</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftara Kantor Pertanahan Kota Ambon, 21 April 2025..

Memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses layanan publik dan memudahkan masyarakat untuk mendapatkan informasi mengenai Kementerian ATR/BPN tanpa harus dating ke kantor.

2) Hotline Layanan Pertanahan

Masyarakat yang ingin mengadu atau bertanya mengenai pelayanan pertanahan dapat menghubungi nomor hotline yang tertera pada tautan: <https://bit.ly/HotlinePelayananPertanahan>.

3) Hotline Whatsapp Pengaduan

Sistem pengelolaan pengaduan berbasis Whatsapp dengan nomor 0811 1068 0000 yang responsive dan cepat sehingga dapat memberikan informasi kepada masyarakat dari mana saja dan kapan saja.

4) Lapor. Sistem Pengelolaan Pengaduan Pelayanan Publik Nasional (SP4N)

Layanan Aspirasi dan Pengaduan Online Rakyat (LAPOR) adalah layanan penyampaian semua aspirasi dan pengaduan masyarakat yang terintegrasi secara nasional dengan laman akses situs [www.lapor.go.id](http://www.lapor.go.id)

## 5) #TanyaATRBPBPN

Masyarakat yang ingin meminta informasi, mengajukan pertanyaan, ataupun mengajukan pengajuan layanan, bisa melalui akun resmi media sosial ATR/BPN dengan menggunakan tagar #TanyaATRBPBPN

## 6) Sentuh Tanahku

Kini proses pengecekan pengurusan berkas dan sertipikat tanah menjadi lebih mudah dan hanya melalui genggaman dengan aplikasi Sentuh Tanahku. Jika sertipikat tanah belum terdaftar pada aplikasi, masyarakat dapat melaporkannya langsung melalui aplikasi ini dengan menyertakan informasi rinci sertipikat dan foto bukti sertipikatnya. Namun, untuk dapat menggunakan fitur Info Berkas dan Info Sertipikat, masyarakat wajib mengonfirmasikan Nomor Induk Kependudukan (NIK) ke kantor pertanahan terdekat untuk proses aktivasi.

## 7) Loketku.

Aplikasi yang terintegrasi dengan Sentuh Tanahku ini hadir sebagai solusi untuk masyarakat agar bisa mengakses layanan pertanahan di mana saja dan kapan saja.

8) [bhumi.atrbpn.go.id](http://bhumi.atrbpn.go.id)

Memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk mengakses data geospasial antara lain: Bidang Tanah Berdasarkan Hak, Bidang Tanah dalam Proses Pengumuman, Zona Nilai Tanah, Kawasan Hutan, Lahan Baku Sawah, Penetapan Lahan Sawah, Verifikasi Lahan Sawah, dan Penggunaan Tanah.

## 9) GISTARU

Merupakan induk dari *Geographic Information System* (GIS) Direktorat Jenderal Tata Ruang yang diberi nama GISTARU (*Geographic Information System* Tata Ruang)

## 10) 4 Layanan Elektronik

4 layanan elektronik yang telah diluncurkan oleh Kementerian ATR/BPN bertujuan untuk memudahkan masyarakat dalam mengurus legalitas tanah. Keempat layanan tersebut yaitu: Hak Tanggungan Elektronik, Pengecekan Sertipikat Tanah, Layanan Zona Nilai Tanah (ZNT), dan Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Layanan elektronik tersebut dapat diakses melalui tautan <https://intan.atrbpn.go.id/>

Dari 10 macam layanan digital Kementerian ATR/BPN yang ada saat ini, terutama layanan Pengecekan Sertipikat Tanah melalui aplikasi Intan (Layanan Informasi Pertanahan), memberikan kemudahan dan kecepatan proses bagi PPAT dalam melakukan tahapan pengecekan sertipikat sebelum melaksanakan pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah. Layanan digital tersebut sangat membantu PPAT dalam penerapan prinsip kehati-hatian, terutama untuk melakukan verifikasi silang data pertanahan, memantau status tanah secara real-time, serta meminimalisir kesalahan administrasi yang dapat berujung pada duplikasi Sertipikat.<sup>230</sup>

Adopsi pendekatan berbasis teknologi dalam modernisasi pelayanan pertanahan memberikan manfaat signifikan bagi berbagai pemangku kepentingan. Bagi masyarakat, sistem modern mengurangi birokrasi berbelit, meminimalisir praktik pungutan liar, dan mempercepat waktu penyelesaian proses administrasi pertanahan.<sup>231</sup> Sementara bagi pemerintah, modernisasi menciptakan basis data terintegrasi yang memudahkan pengambilan kebijakan, penyelesaian sengketa, perencanaan tata ruang, serta

---

<sup>230</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftara Kantor Pertanahan Kota Ambon, 21 April 2025.

<sup>231</sup> Maria.S.W. Sumardjono, 2022, *Reformasi Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

peningkatan penerimaan negara dari sektor pertanian melalui proses yang lebih efisien dan transparan.

c. Standarisasi Layanan dan Prosedur

Standard Operating Procedure (SOP) merupakan serangkaian instruksi tertulis yang mendokumentasikan kegiatan rutin atau berulang yang dilakukan oleh suatu organisasi.<sup>232</sup> SOP menjadi panduan detail yang berisi tahapan-tahapan proses kerja, standar kualitas, dan parameter keberhasilan dalam melaksanakan suatu aktivitas. Dokumen ini berfungsi sebagai alat pengendalian manajemen untuk memastikan konsistensi proses, mengurangi kesalahan, serta meningkatkan efisiensi dan produktivitas kerja.

Fungsi utama SOP mencakup beberapa dimensi strategis dalam pengelolaan organisasi. Pertama, SOP berfungsi sebagai standarisasi yang memastikan setiap proses dilakukan dengan cara yang konsisten dan seragam, terlepas dari siapa yang melaksanakannya.<sup>233</sup> Kedua, SOP berfungsi sebagai alat kontrol kualitas yang membantu organisasi memenuhi standar dan regulasi yang berlaku. Ketiga, SOP menjadi media transfer pengetahuan dan

---

<sup>232</sup> Stup, R, 2021, "Standard Operating Procedures: A Writing Guide." *Journal of Business Management and Administration*, Vol. 15, No. 3, hal. 112-129.

<sup>233</sup> De Treville, S., Antonakis, J., & Edelson, N. M., 2023, "Can Standard Operating Procedures be Motivating? Reconciling Process Standardization and Innovative Behavior." *Total Quality Management & Business Excellence*, Vol. 34, No. 2, page. 235-252.

pelatihan yang mempercepat proses adaptasi karyawan baru. Keempat, SOP berperan sebagai dokumentasi proses yang melindungi organisasi dari hilangnya pengetahuan ketika terjadi pergantian personel.

Dalam aspek operasional, SOP memiliki fungsi penting sebagai instrumen manajemen risiko yang meminimalisir potensi kesalahan dan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan tugas.<sup>234</sup> SOP juga berfungsi sebagai pondasi perbaikan berkelanjutan (continuous improvement) dengan memberikan referensi baseline yang dapat diukur dan dievaluasi secara periodik. Pada sektor publik, SOP menjadi jaminan transparansi dan akuntabilitas pelayanan, sementara pada sektor industri, SOP menjadi kunci efisiensi produksi dan keselamatan kerja. Keberadaan SOP yang komprehensif dan diimplementasikan dengan baik menjadi indikator kematangan sistem manajemen dalam suatu organisasi.

Dalam konteks kepatuhan dan audit, SOP berfungsi sebagai bukti formal bahwa organisasi telah menjalankan proses bisnis sesuai standar yang ditetapkan.<sup>235</sup> SOP memudahkan proses audit internal maupun eksternal

---

<sup>234</sup> International Organization for Standardization, 2022, *ISO 9001:2015 Quality Management Systems – Requirements*, Geneva: ISO.

<sup>235</sup> Manghani, K. 2022, "Quality Assurance: Importance of Systems and Standard Operating Procedures." *Perspectives in Clinical Research*, Vol. 12, No. 1, page. 47-58.

dengan menyediakan dokumen referensi yang jelas tentang bagaimana seharusnya suatu proses dijalankan. Pada industri yang diregulasi ketat seperti farmasi, kesehatan, keuangan, dan penerbangan, SOP menjadi persyaratan wajib untuk memenuhi aspek compliance terhadap regulasi pemerintah maupun standar internasional. Dalam situasi krisis atau keadaan darurat, SOP berfungsi sebagai panduan penanganan yang mengurangi kebingungan dan mempercepat respons yang tepat, sehingga meminimalisir dampak negatif yang mungkin terjadi.

Pengembangan standar pelayanan minimum dan prosedur operasional standar (SOP) yang komprehensif untuk praktik PPAT.<sup>236</sup> Standarisasi ini memastikan konsistensi kualitas layanan dan memberikan kepastian bagi masyarakat pengguna jasa PPAT,<sup>237</sup> namun sampai dengan saat ini belum diatur mengenai prosedur operasional standar (SOP) bagi PPAT dalam melaksanakan tugasnya.

d. Pemberdayaan Organisasi Profesi

Penguatan peran Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dalam melakukan pembinaan, pengawasan,

---

<sup>236</sup> Abdurrahman, 2020, *Aspek-Aspek Hukum dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 184-192.

<sup>237</sup> Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2021, *Standar Pelayanan dan Pengaturan PPAT*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta, hal. 53-59.

dan advokasi bagi anggotanya.<sup>238</sup> Organisasi profesi yang kuat mampu menjadi mitra pemerintah dalam upaya peningkatan kualitas PPAT secara menyeluruh.<sup>239</sup> Hal ini sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 4 dan Pasal 5 Anggaran Dasar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perkumpulan ini bertujuan:

- 1) Memajukan dan mengembangkan ilmu hukum pada umumnya, khususnya ilmu serta pengetahuan di bidang agrarian dan/atau yang berhubungan dengan Lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Mempererat hubungan kerja dan saling pengertian antar Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan masyarakat dan instansi yang terkait.
- 3) Menghimpun para Pejabat Pembuat Akta Tanah di seluruh Indonesia dalam satu wadah Perkumpulan, untuk meningkatkan kualitas dan persaudaraan sesama Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 4) Meningkatkan harkat dan martabat jabatan para Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Meningkatkan profesionalitas para Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pengabdianya kepada masyarakat, bangsa dan negara.

Usaha-usaha untuk mencapai tujuan perkumpulan antara lain:

- 1) Mengadakan kegiatan-kegiatan ilmiah dan publikasi hukum pada umumnya dan mengenai hukum agrarian pada khususnya.
- 2) Menjalin Kerjasama yang positif antara Perkumpulan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan instansi terkait dengan bidang hukum dan agrarian/pertanahan.
- 3) Memberikan bantuan jasa secara cuma-cuma kepada mereka yang tidak mampu.
- 4) Membangun dan memberdayakan Perkumpulan guna mempersatukan, meningkatkan profesionalitas

<sup>238</sup> Harahap, M. Yahya, 2021, *Kedudukan, Fungsi dan Peran PPAT dalam Sistem Pendaftaran Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 156-163.

<sup>239</sup> Yubaidi, Rizal, 2023, "Peran Strategis IPPAT dalam Peningkatan Profesionalisme PPAT", *Jurnal Pertanahan*, Vol. 9, No. 1, hal. 79-94.

dan menjalin ikatan persaudaraan sesama Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- 5) Menjaga supaya setiap anggota Perkumpulan menjunjung tinggi kehormatan jabatan dan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan maupun kode etik.
- 6) Melakukan penelitian, kajian, Pendidikan dan Latihan dalam hukum agrarian khususnya dan bidang hukum pada umumnya guna meningkatkan profesionalitas Anggota untuk penabdian kepada masyarakat.

Dalam Anggaran Dasar IPPAT telah dijabarkan mengenai langkah-langkah dalam peningkatan kualitas dan profesionalitas PPAT, sehingga apabila perannya dapat dimaksimalkan maka dapat terwujud profesionalitas dan kehati-hatian PPAT dalam pelaksanaan tugasnya.

e. Penguatan Penegakan Hukum

Lemahnya penegakan hukum menciptakan persepsi bahwa kemungkinan tertangkap dan dihukum karena melakukan pelanggaran atau kejahatan menjadi rendah. Kondisi ini mengurangi efek deterrence (penangkalan) yang seharusnya diciptakan oleh sistem hukum.<sup>240</sup>

Menurut teori deterrence yang dikemukakan oleh Gary Becker, seseorang akan cenderung melakukan kejahatan jika manfaat yang diperoleh lebih besar daripada biaya (risiko dan konsekuensi hukum) yang dihadapi.<sup>241</sup>

<sup>240</sup> Raymond Paternoster, 2010, "How Much Do We Really Know About Criminal Deterrence?", *Journal of Criminal Law and Criminology*, Vol. 100, No. 3, page. 765-824.

<sup>241</sup> Gary S. Becker, 1968, "Crime and Punishment: An Economic Approach", *Journal of*

Dengan lemahnya penegakan hukum, "biaya" melakukan kejahatan menjadi rendah, sehingga mendorong peningkatan tindak kejahatan.

Untuk meningkatkan kepatuhan dan kehati-hatian PPAT dalam pembuatan Akta, maka penegakan hukum harus dilakukan. Pengaturan penegakan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018.

Pasal 12 ayat (1), ayat (2) dan ayat (7)

- (1) Pengawasan berupa penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b dilaksanakan atas temuan dari Kementerian terhadap pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT.
- (2) Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan:
  - a. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT.
  - b. Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
  - c. Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
  - d. Melanggar Kode Etik.
- (7) MPPD menindaklanjuti laporan dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor.

Pasal 13 ayat (1)

Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal

12 ayat (2), dapat berupa:

- a. Teguran tertulis.
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)

- (1) Pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa teguran tertulis dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa pemberhentian sementara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN.
- (3) Pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT berupa pemberhentian dengan hormat atau tidak hormat dilakukan oleh Menteri.

Pasal 19 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)

- (1) MPPD dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor Pertanahan.
  - (2) Susunan keanggotaan MPPD, terdiri atas:
    - a. 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
    - b. 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT.
    - c. 5 (lima) orang anggota, dengan komposisi 3 (tiga) orang dari unsur Kementerian dan 2 (dua) orang dari unsur IPPAT.
  - (3) MPPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dibentuk di daerah yang jumlah PPATnya paling sedikit 10 (sepuluh) orang PPAT.
- f. Penguatan Mekanisme Pengawasan dan Pembinaan

Penguatan sanksi perlu didukung oleh mekanisme pengawasan yang efektif untuk mendeteksi pelanggaran prinsip kehati-hatian oleh PPAT.<sup>242</sup> Mekanisme ini dapat

<sup>242</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftara Kantor Pertanahan

meliputi pemeriksaan protokol PPAT secara berkala dan mendadak, audit terhadap akta-akta yang telah dibuat, serta investigasi terhadap laporan atau pengaduan dari masyarakat. Pengawasan dapat dilakukan oleh tim khusus di Kantor Pertanahan yang memiliki kompetensi dan integritas yang tinggi, serta independen dari pengaruh PPAT yang diawasi.<sup>243</sup>

Penerapan sistem monitoring dan evaluasi kinerja PPAT secara berkala oleh Kementerian ATR/BPN dan organisasi profesi PPAT yang efektif.<sup>244</sup> Pemeriksaan protokol PPAT dan audit kualitas akta memberikan jaminan terhadap kepatuhan standar dan kualitas layanan.<sup>245</sup> Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018.

Pasal 4 ayat (2)

Pembinaan dan pengawasan di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 5 ayat (2)

Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan, dapat berupa:

---

Kota Ambon, 21 April 2025.

<sup>243</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon, 10 April 2025.

<sup>244</sup> Adrian Sutedi I, *Op. cit.*, hal. 217-225.

<sup>245</sup> Pusat Pembinaan PPAT Kementerian ATR/BPN, 2022, *Laporan Evaluasi Kinerja PPAT Tahun 2021*, Jakarta, hal. 28-32.

- a. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan.
- c. Pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik.
- d. Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik.

#### Pasal 6

Selain pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak.

#### Pasal 7 ayat (2)

Pembinaan berupa penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sosialisasi, kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan, dan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan Kode Etik, dilaksanakan secara berkala.

#### Pasal 8

Pengawasan terhadap PPAT, dapat berupa:

- a. Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT.
- b. Penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.

#### Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2)

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan untuk memastikan PPAT melaksanakan kewajiban dan jabatan PPAT-nya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. Tempat kedudukan kantor PPAT.
  - b. Stempel jabatan PPAT.
  - c. Papan nama, dan kop surat PPAT.

- d. Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta.
- e. Penyampaian laporan bulanan akta.
- f. Pembuatan daftar akta PPAT.
- g. Penjilidan akta, warkah pendukung akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta.
- h. Pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.

## 2. Pembahasan

### a. Peningkatan Ilmu dan Pengetahuan

Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum, Sumardjono menekankan bahwa kepastian hukum memerlukan pemahaman yang baik tentang peraturan dan prosedur yang berlaku. Peningkatan ilmu dan pengetahuan PPAT menjadi penting untuk memastikan bahwa PPAT memiliki kompetensi yang cukup dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>246</sup> Kompleksitas permasalahan pertanahan dan dinamika perubahan regulasi memerlukan PPAT yang memiliki pengetahuan komprehensif untuk menjamin kepastian hukum dalam akta yang dibuatnya.

Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum, peningkatan ilmu dan pengetahuan bagi PPAT merupakan implementasi perlindungan hukum preventif karena bertujuan mencegah terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta tanah. Sebagaimana dikemukakan Hadjon,

---

<sup>246</sup> Maria S.W. Sumardjono II, *Op.cit.*, hal. 165-168.

perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mengambil tindakan yang mencegah pelanggaran hukum. PPAT yang memiliki fondasi keilmuan kuat akan menjadi agen perubahan dalam reformasi pertanahan dan perwujudan good land governance di Indonesia. Hal ini sejalan dengan konsep perlindungan hukum preventif Hadjon yang menekankan pentingnya peningkatan kapasitas subjek hukum untuk mencegah terjadinya pelanggaran.

b. Modernisasi Sistem Pelayanan Pertanahan

Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum, modernisasi sistem pelayanan pertanahan melalui digitalisasi dan integrasi data mendukung kepastian hukum dengan menyediakan data yang akurat, mudah diakses, dan dapat diverifikasi. Hal ini sejalan dengan pandangan Sumardjono bahwa kepastian hukum memerlukan sistem administrasi pertanahan yang handal dan terintegrasi. Implementasi sistem elektronik seperti e-registration, e-certificate, dan geographic information system (GIS) meningkatkan akurasi data pertanahan dan mengurangi risiko kesalahan manusia, sehingga meningkatkan kepastian hukum.

Dalam perspektif perlindungan hukum preventif Hadjon, modernisasi sistem pelayanan pertanahan

merupakan upaya mencegah terjadinya kesalahan dan pelanggaran melalui pemanfaatan teknologi. Sistem elektronik seperti e-registration, e-certificate, dan geographic information system (GIS) memungkinkan verifikasi dan validasi data secara real-time, sehingga mengurangi risiko kesalahan administratif yang dapat berujung pada duplikasi sertipikat tanah.

c. Standarisasi Layanan dan Prosedur

Pengembangan Standard Operating Procedure (SOP) yang komprehensif untuk praktik PPAT sejalan dengan prinsip kepastian hukum Sumardjono, karena standarisasi memastikan konsistensi dalam pelaksanaan tugas PPAT. SOP berfungsi sebagai alat kontrol kualitas yang membantu PPAT memenuhi standar dan regulasi yang berlaku, sekaligus sebagai instrumen manajemen risiko yang meminimalisir potensi kesalahan dan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan tugas.

Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum, Standarisasi layanan dan prosedur melalui pengembangan Standard Operating Procedure (SOP) yang komprehensif untuk praktik PPAT merupakan implementasi perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah kesalahan dalam pelaksanaan tugas PPAT. SOP menjadi panduan detail yang

berisi tahapan-tahapan proses kerja, standar kualitas, dan parameter keberhasilan dalam melaksanakan suatu aktivitas.

Fungsi utama SOP sebagai standardisasi yang memastikan setiap proses dilakukan dengan cara yang konsisten dan seragam, alat kontrol kualitas, media transfer pengetahuan, dan dokumentasi proses sejalan dengan konsep perlindungan hukum preventif Hadjon yang menekankan pentingnya kejelasan prosedur untuk mencegah terjadinya pelanggaran.

Dalam aspek operasional, SOP berfungsi sebagai instrumen manajemen risiko yang meminimalisir potensi kesalahan dan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan tugas. Hal ini sejalan dengan konsep perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa dan kerugian.

Pengembangan standar pelayanan minimum dan SOP yang komprehensif untuk praktik PPAT memastikan konsistensi kualitas layanan dan memberikan kepastian bagi masyarakat pengguna jasa PPAT. Namun, sampai saat ini belum diatur mengenai SOP bagi PPAT dalam melaksanakan tugasnya, yang menunjukkan kelemahan dalam sistem perlindungan hukum preventif.

d. Pemberdayaan Organisasi Profesi

Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum, penguatan peran Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dalam pembinaan, pengawasan, dan advokasi mendukung peningkatan profesionalisme PPAT. Menurut Sumardjono, peran organisasi profesi sangat penting dalam menjamin kepastian hukum melalui peningkatan standar etika dan kompetensi profesional. Tujuan dan usaha IPPAT yang tertuang dalam Anggaran Dasarnya mencerminkan komitmen untuk meningkatkan profesionalitas dan kehati-hatian PPAT dalam pelaksanaan tugasnya, yang pada akhirnya mendukung kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Dari Teori Perlindungan Hukum, pemberdayaan organisasi profesi PPAT, yaitu Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), dalam melakukan pembinaan, pengawasan, dan advokasi bagi anggotanya merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang melibatkan peran aktif komunitas profesional. Organisasi profesi yang kuat mampu menjadi mitra pemerintah dalam upaya peningkatan kualitas PPAT secara menyeluruh.

Tujuan IPPAT untuk memajukan dan mengembangkan ilmu hukum, meningkatkan

profesionalitas, dan menjunjung tinggi kehormatan jabatan dan profesi PPAT sejalan dengan konsep perlindungan hukum preventif Hadjon yang menekankan pentingnya peningkatan kapasitas subjek hukum dan kepatuhan terhadap norma hukum.

Usaha-usaha IPPAT seperti mengadakan kegiatan ilmiah, menjalin kerjasama dengan instansi terkait, membangun dan memberdayakan perkumpulan, menjaga kehormatan profesi, serta melakukan penelitian dan pendidikan merupakan implementasi perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran melalui peningkatan profesionalitas dan integritas PPAT.

e. Penguatan Penegakan Hukum

Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum, penegakan hukum yang tegas terhadap PPAT yang melanggar prinsip kehati-hatian merupakan aspek penting dalam menjamin kepastian hukum. Sumardjono menekankan bahwa kepastian hukum tidak hanya memerlukan peraturan yang jelas tetapi juga implementasi yang konsisten, termasuk penegakan hukum terhadap pelanggaran. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 yang mengatur tentang pengawasan dan pemberian sanksi

terhadap PPAT memberikan mekanisme untuk menegakkan kepatuhan terhadap prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum, Penguatan penegakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT merupakan implementasi perlindungan hukum represif yang bertujuan menyelesaikan sengketa atau pelanggaran yang telah terjadi. Lemahnya penegakan hukum menciptakan persepsi bahwa kemungkinan tertangkap dan dihukum karena melakukan pelanggaran menjadi rendah, sehingga mengurangi efek deterrence (penangkalan) yang seharusnya diciptakan oleh sistem hukum.

Dalam perspektif perlindungan hukum represif Hadjon, penguatan penegakan hukum merupakan upaya menyelesaikan pelanggaran yang telah terjadi melalui penerapan sanksi yang tegas. Majelis Pembina dan Pengawas Daerah (MPPD) yang dibentuk untuk menindaklanjuti dugaan pelanggaran dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor merupakan implementasi perlindungan hukum represif yang bertujuan menegakkan aturan hukum.

f. Penguatan Mekanisme Pengawasan dan Pembinaan

Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum, Pengawasan

dan pembinaan yang efektif terhadap PPAT mendukung kepastian hukum dengan memastikan kepatuhan terhadap peraturan dan standar profesional. Sumardjono menekankan pentingnya pengawasan dalam menjamin implementasi yang konsisten dan sesuai dengan peraturan. Pemeriksaan protokol PPAT secara berkala, audit terhadap akta-akta yang telah dibuat, serta investigasi terhadap laporan atau pengaduan dari masyarakat merupakan mekanisme penting untuk menjamin kepastian hukum dalam praktik PPAT.

Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum, penguatan mekanisme pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT merupakan kombinasi antara perlindungan hukum preventif dan represif. Pengawasan bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran (preventif), sedangkan pembinaan bertujuan meningkatkan kapasitas PPAT agar tidak melakukan pelanggaran di masa depan (preventif) sekaligus menindaklanjuti pelanggaran yang telah terjadi (represif).

Dalam perspektif perlindungan hukum Hadjon, penguatan mekanisme pengawasan dan pembinaan merupakan upaya komprehensif yang mencakup aspek preventif (mencegah pelanggaran) dan represif (menindaklanjuti pelanggaran). Pengawasan yang efektif untuk mendeteksi pelanggaran prinsip kehati-hatian oleh

PPAT, seperti pemeriksaan protokol PPAT secara berkala dan mendadak, audit terhadap akta-akta yang telah dibuat, serta investigasi terhadap laporan atau pengaduan dari masyarakat, merupakan implementasi perlindungan hukum yang bertujuan mencegah dan menyelesaikan pelanggaran.

### C. Analisis SWOT Peningkatan Efektivitas Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT di Kota Ambon

Untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai prospek peningkatan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT di Kota Ambon, berikut disajikan analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)

#### 1. Analisis SWOT

##### a. Kekuatan (Strengths)

##### 1) Kesadaran dan Komitmen PPAT

Adanya kesadaran dan komitmen yang cukup tinggi dari sebagian besar PPAT di Kota Ambon untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah.<sup>247</sup> Berdasarkan hasil penelitian, sekitar 80% PPAT di Kota Ambon menyadari pentingnya prinsip kehati-hatian dan secara aktif berupaya menerapkannya dalam praktik

<sup>247</sup> Wawancara dengan PPAT Kota Ambon, 15 April 2025

sehari-hari.<sup>248</sup> Kesadaran ini menjadi modal dasar yang penting dalam upaya peningkatan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian.

## 2) Keberadaan Organisasi Profesi

Keberadaan organisasi profesi PPAT (IPPAT) yang dapat berperan dalam meningkatkan profesionalisme dan integritas para anggotanya.<sup>249</sup>

IPPAT Kota Ambon telah menunjukkan peran aktif dalam menyelenggarakan berbagai program pendidikan dan pelatihan, serta menegakkan kode etik profesi.<sup>250</sup> Organisasi ini menjadi wadah bagi para PPAT untuk berbagi pengalaman, pembelajaran, dan praktik terbaik dalam penerapan prinsip kehati-hatian.

## 3) Dukungan Kantor Pertanahan

Dukungan dari Kantor Pertanahan Kota Ambon dalam upaya pencegahan duplikasi Sertipikat tanah.<sup>251</sup> Kantor Pertanahan Kota Ambon telah menunjukkan komitmen untuk memberikan pelayanan yang lebih baik kepada PPAT, termasuk dalam proses pengecekan Sertipikat dan koordinasi

---

<sup>248</sup> Ibid.

<sup>249</sup> Ibid.

<sup>250</sup> Ibid.

<sup>251</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon, 10 April 2025.

penanganan kasus-kasus pertanahan.<sup>252</sup> Dukungan ini menjadi faktor penting yang memperkuat posisi PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian.

4) Keberadaan Regulasi yang Komprehensif

Terdapat berbagai regulasi yang mengatur ketat prosedur pembuatan akta tanah oleh PPAT, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, yang memberikan landasan hukum kuat bagi PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian.

5) Kerangka Sanksi yang Ada

Adanya sanksi administratif dan etika profesi yang dapat diterapkan bagi PPAT yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.<sup>253</sup> Meskipun masih memerlukan penguatan, keberadaan sanksi ini telah memberikan efek deterrence bagi PPAT untuk lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya.<sup>254</sup> Sanksi ini menjadi instrumen penting dalam

---

<sup>252</sup> Kantor Pertanahan Kota Ambon, 2023, *Laporan Tahunan Kinerja Kantor Pertanahan Kota Ambon Tahun 2023*, Kantor Pertanahan Kota Ambon, Ambon, hal. 35.

<sup>253</sup> Kode Etik IPPAT dan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006

<sup>254</sup> Wawancara dengan PPAT di Kota Ambon, 10 April 2025.

menjaga kepatuhan PPAT terhadap prinsip kehati-hatian.

b. Kelemahan (Weaknesses)

1) Keterbatasan Verifikasi Materiil

PPAT di Kota Ambon cenderung hanya melakukan pemeriksaan formal dan bergantung pada data yang diberikan oleh para pihak, tanpa melakukan verifikasi materiil, seperti pemeriksaan fisik lokasi tanah. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973, namun berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari.

2) Kesalahan Administrasi yang Masih Terjadi

Berdasarkan temuan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Ambon, masih terdapat beberapa kesalahan administrasi yang dilakukan oleh PPAT, seperti penggunaan materai yang berulang, penulisan identitas para pihak yang berbeda dengan yang tercantum dalam KTP maupun Sertipikat, dan tidak menyampaikan laporan bulanan tepat waktu.

3) Minimnya Koordinasi dengan Instansi Terkait

Koordinasi PPAT dengan instansi terkait,

seperti pemerintah desa/kelurahan, kecamatan, dan lembaga adat, masih minimal dan terbatas. Padahal, koordinasi yang baik dapat membantu verifikasi data pertanahan, terutama untuk tanah-tanah yang berasal dari tanah adat.

4) Belum Adanya SOP yang Standar

Sampai saat ini belum diatur mengenai prosedur operasional standar (SOP) bagi PPAT dalam melaksanakan tugasnya, sehingga penerapan prinsip kehati-hatian oleh masing-masing PPAT dapat bervariasi dan tidak seragam.

5) Keterbatasan Akses Terhadap Teknologi Informasi

Implementasi teknologi informasi dalam administrasi pertanahan di Ambon masih sangat terbatas. Sistem Geo-Komputerisasi Kantor Pertanahan (Geo-KKP) belum berjalan optimal di Ambon karena keterbatasan infrastruktur, SDM, dan data dasar yang tidak memadai.

c. Peluang (Opportunities)

1) Perkembangan Teknologi Informasi

Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung penerapan prinsip kehati-hatian.

Teknologi seperti blockchain, kecerdasan buatan, dan sistem informasi geografis dapat diintegrasikan dalam sistem administrasi pertanahan untuk meningkatkan keamanan dan akurasi data.<sup>255</sup>

Perkembangan ini membuka peluang bagi modernisasi proses verifikasi dan validasi dalam pembuatan akta tanah.

## 2) Komitmen Pemerintah Pusat

Komitmen pemerintah pusat dalam reformasi agraria dan peningkatan kualitas administrasi pertanahan sebagaimana yang dijelaskan dalam Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Program-program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Komputersasi Kantor Pertanahan (KKP) mencerminkan keseriusan pemerintah untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan.<sup>256</sup> Komitmen ini menciptakan momentum yang positif untuk pengembangan sistem yang lebih baik.

---

<sup>255</sup> A. Soekiman, 2023, "Aplikasi Blockchain dalam Administrasi Pertanahan di Indonesia", *Jurnal Teknologi Informasi dan Komunikasi*, Vol. 7, No. 2, hal. 145-162.

<sup>256</sup> Kementerian ATR/BPN, 2020, *Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta, hal. 45-50.

3) Peningkatan Kesadaran Masyarakat

Peningkatan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya aspek legalitas dalam transaksi tanah.<sup>257</sup> Masyarakat semakin memahami risiko dari transaksi di bawah tangan dan pentingnya memiliki dokumentasi yang lengkap dan sah secara hukum.<sup>258</sup>

Kesadaran ini memudahkan PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian karena lebih sedikit resistensi dari masyarakat.

4) Pengembangan Sistem Pembelajaran yang Inklusif dan Adaptif

Perkembangan teknologi informasi dan komitmen pemangku kepentingan membuka peluang bagi pengembangan sistem pembelajaran yang lebih inklusif dan adaptif bagi PPAT di Kota Ambon, sehingga dapat mengatasi kesenjangan akses terhadap sumber pengetahuan.

5) Standarisasi Layanan dan Prosedur

Pengembangan standar pelayanan minimum dan prosedur operasional standar (SOP) yang komprehensif untuk praktik PPAT dapat memastikan konsistensi kualitas layanan dan

---

<sup>257</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon, 10 April 2025.

<sup>258</sup> Ibid.

meningkatkan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian.

d. Ancaman (Threats)

1) Praktik Jual Beli Tanah Secara Adat

Praktik jual beli tanah secara adat (di bawah tangan) yang masih cukup tinggi di beberapa wilayah Kota Ambon.<sup>259</sup> Masyarakat, terutama di daerah pedesaan, masih cenderung melakukan transaksi tanah secara tradisional tanpa melibatkan PPAT.<sup>260</sup> Praktik ini menyulitkan pelacakan riwayat kepemilikan tanah dan berpotensi menimbulkan duplikasi Sertipikat.

2) Aktivitas Oknum Tidak Bertanggung Jawab

Adanya oknum yang dengan sengaja memanfaatkan celah dalam sistem administrasi pertanahan untuk kepentingan pribadi. Kasus-kasus pemalsuan dokumen dan penyuapan masih ditemukan dalam praktik administrasi pertanahan di Kota Ambon. Aktivitas ini merusak integritas sistem dan menciptakan tantangan bagi PPAT dalam memverifikasi keaslian dokumen.

---

<sup>259</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon, 10 April 2025.

<sup>260</sup> B. Patty, 2022, "Pola Penguasaan Tanah Adat di Kota Ambon", *Jurnal Hukum Adat dan Masyarakat*, Vol. 5, No. 1, hal. 34-52.

### 3) Potensi Konflik Sosial

Potensi konflik sosial terkait pertanahan yang dapat berdampak pada administrasi pertanahan.<sup>261</sup> Kota Ambon memiliki sejarah konflik sosial yang pernah merusak dokumentasi pertanahan, dan ketegangan antar komunitas masih berpotensi muncul, terutama terkait dengan klaim atas tanah adat.<sup>262</sup> Konflik ini dapat mempersulit proses verifikasi status tanah dan meningkatkan risiko duplikasi Sertipikat.

### 4) Lemahnya Penegakan Hukum

Lemahnya penegakan hukum terhadap pelanggaran prinsip kehati-hatian oleh PPAT dapat mengurangi efek deterrence (penangkalan) dan mendorong terjadinya pelanggaran serupa di masa depan.

### 5) Persaingan Antar PPAT yang Tidak Sehat

Timbulnya persaingan antar anggota PPAT dan persaingan tarif yang tidak mencerminkan jabatan PPAT dapat mendorong praktik-praktik yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian.

<sup>261</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon, 10 April 2025.

<sup>262</sup> J. Pattiselano, 2020, "Dampak Konflik 1999 terhadap Administrasi Pertanahan di Kota Ambon", *Jurnal Hukum Pertanahan*, Vol. 5, No. 2, hal. 78-93.

## 2. Strategi Berdasarkan Analisis SWOT

### a. Strategi S-O (Strengths-Opportunities)

#### 1) Optimalisasi Regulasi dan Teknologi

Memanfaatkan keberadaan regulasi yang komprehensif dan modernisasi sistem pelayanan pertanahan untuk mengoptimalkan penerapan prinsip kehati-hatian PPAT di Kota Ambon.

#### 2) Penguatan Kapasitas PPAT melalui IPPAT

Memanfaatkan peran IPPAT untuk meningkatkan kesadaran dan kapasitas PPAT dalam menerapkan prinsip kehati-hatian melalui program pendidikan dan pelatihan yang terintegrasi dengan sistem pendidikan tinggi.

### b. Strategi W-O (Weaknesses-Opportunities)

#### 1) Pengembangan SOP Komprehensif

Mengembangkan SOP yang komprehensif untuk PPAT di Kota Ambon, termasuk prosedur verifikasi materiil dan koordinasi dengan instansi terkait, untuk mengatasi keterbatasan yang ada.

#### 2) Peningkatan Akses Teknologi Informasi

Meningkatkan akses PPAT terhadap teknologi informasi dalam administrasi pertanahan, seperti implementasi Geo-KKP dan aplikasi Sentuh

Tanahku, untuk mendukung verifikasi data pertanahan.

c. Strategi S-T (Strengths-Threats)

1) Adaptasi Prosedur Verifikasi untuk Kondisi Lokal

Mengadaptasi prosedur verifikasi yang terstruktur untuk mengakomodasi karakteristik unik pertanahan di Kota Ambon, termasuk sistem penguasaan tanah adat dan dampak konflik sosial.

2) Penguatan Mekanisme Pengawasan dan Sanksi

Memperkuat mekanisme pengawasan dan sanksi terhadap pelanggaran prinsip kehati-hatian untuk menciptakan efek deterrence dan mencegah persaingan tidak sehat antar PPAT.

d. Strategi W-T (Weaknesses-Threats)

1) Peningkatan Koordinasi Lintas Sektor

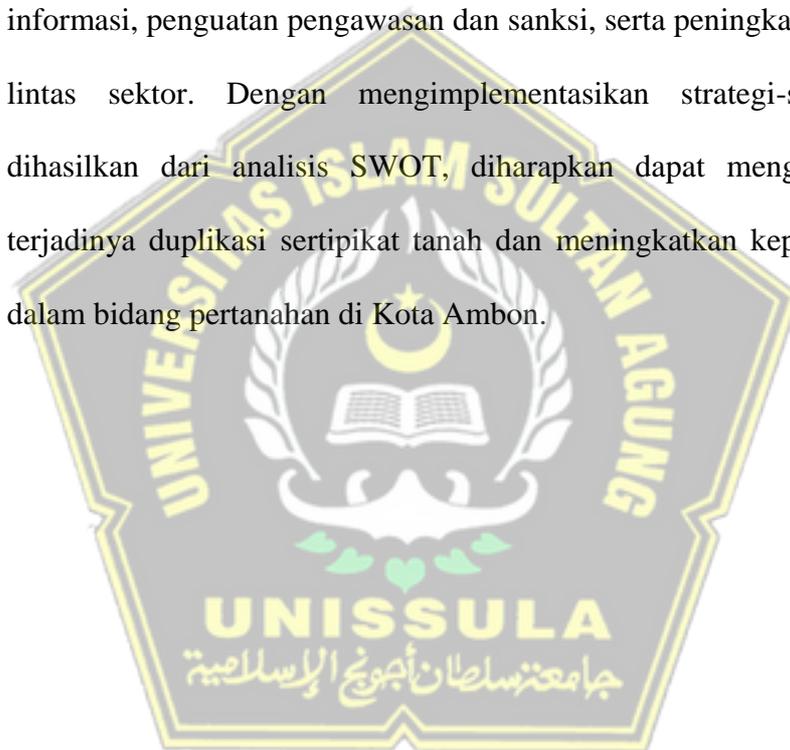
Meningkatkan koordinasi antara PPAT, Kantor Pertanahan, pemerintah desa/kelurahan, kecamatan, dan lembaga adat untuk mengatasi kompleksitas permasalahan pertanahan di Kota Ambon.

2) Integrasi Data Pertanahan

Mendorong integrasi data pertanahan dari berbagai instansi untuk memfasilitasi verifikasi

silang dan validasi klaim kepemilikan tanah oleh PPAT.

Berdasarkan analisis SWOT di atas, peningkatan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian PPAT di Kota Ambon memerlukan pendekatan komprehensif yang melibatkan optimalisasi regulasi, pengembangan SOP, peningkatan kapasitas PPAT, pemanfaatan teknologi informasi, penguatan pengawasan dan sanksi, serta peningkatan koordinasi lintas sektor. Dengan mengimplementasikan strategi-strategi yang dihasilkan dari analisis SWOT, diharapkan dapat mengurangi risiko terjadinya duplikasi sertipikat tanah dan meningkatkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan di Kota Ambon.



## D. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan

## KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor : 12-

-Pada hari ini, Rabu, tanggal 04-12-2024 (empat Desember tahun dua ribu dua ----  
puluh empat), Pukul 10.44 WIT (sepuluh lewat empat puluh empat Waktu-----  
Indonesia Bagian Timur). -----

-Menghadap kepada saya, **MUHAMMAD YUSUP SYAFI'I, Sarjana Hukum, -  
Magister Kenotariatan**, Notaris di Ambon, dengan dihadiri oleh saksi-saksi ----  
yang saya, Notaris telah kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- Tuan **JAMALUL ZAHRI** (dalam Akta Cerai ditulis **JAMALUL ZAHRI Bin -  
H.HASAN ZAHRI**), Pekerjaan Wiraswasta, lahir di Manado, pada tanggal ---  
07-06-1980 (tujuh Juni tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh), bertempat ----  
tinggal di Jalan Gunung Kelimutu Nomor: 38, Rukun Tetangga 010/Rukun Warga  
003, Desa Liang, Kecamatan Salahutu, Kabupaten Maluku Tengah. Pemegang----  
Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): -----  
5371030606790006. Warga Negara Indonesia. -----

-Menurut keterangannya berstatus duda cerai hidup dari RIMIORI KARAUWAN  
(dalam Akta Cerai ditulis RIMIORI KARAUWAN Binti SUSANTI), demikian---  
dibuktikan Kutipan Akta Cerai tanggal 25-01-2021 (dua puluh lima Januari tahun  
dua ribu dua puluh satu), Nomor: 30/AC/2021/PA.Ab, yang dikeluarkan oleh-----

Panitera Pengadilan Agama Ambon, yang foto kopinya dilekatkan pada minuta---  
akta ini. -----

-Penghadap telah saya, Notaris kenal. -----

-Penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa sekalipun perkawinan -----  
penghadap telah putus karena perceraian sebagaimana tersebut diatas, akan tetapi  
penghadap tetap memberikan kuasa kepada mantan istrinya, yakni : -----

-Nyonya **RIMIORI KARAUWAN**, Pekerjaan Wiraswasta, lahir di Ambon,  
pada tanggal 08-08-1977 (delapan Agustus tahun seribu sembilan ratus tujuh  
puluh tujuh), bertempat tinggal di Ruko Batu Merah, Rukun Tetangga 004/Rukun  
Warga 001, Kelurahan/Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon.  
Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK):  
8171024808770014, Warga Negara Indonesia. -----

----- K H U S U S -----

-Untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual, memindahkan, menyerahkan dan  
melepaskan hak Atau membuat perjanjian sedemikian rupa dengan pihak lain baik  
seluruh maupun Sebagian-sebagian atas: -----

- Sebidang tanah pekarangan seluas 168 m<sup>2</sup> (serratus enam puluh delapan ---  
meter persegi), yang terletak di Propinsi Maluku, Kecamatan Sirimau, -----  
Kelurahan/Desa Batu Merah, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur -----  
tanggal 17-02-2009 (tujuh belas Februari tahun dua ribu Sembilan) Nomor  
00041/Batu Merah/2009, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: **3188/Desa --  
Batu Merah**, tercatat atas nama “**NONA RIMIORI KARAUWAN**”,-----  
yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Ambon. -----

-Berikut segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah -----  
 tersebut, yang karena sifat ataupun maksudnya dianggap sebagai harta -----  
 tetap, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari ----  
 istimewa sebuah bangunan permanen yang berada diatasnya. -----

-Kepada penerima kuasa sendiri, kepada siapapun/pihak manapun yang ditunjuk--  
 secara leluasa oleh penerima kuasa; -----

-Untuk segala urusan tersebut maka penerima kuasa tersebut berhak menghadap --  
 dimana perlu, dihadapan instansi yang berwenang dan berhubungan, memberikan-  
 segala keterangan dan penjelasan, perjanjian yang diperlukan, mencari calon -----  
 pembeli, bernegosiasi dan menyepakati harga penjualan, menerima uang hasil ----  
 penjualan dan memberikan kuitansi/tanda penerimaannya, menanda-tangani -----  
 Perikatan/Perjanjian Jual Beli dan Akta Jual Belinya yang resmi dihadapan -----  
 Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris setempat, melakukan penyerahan serta -----  
 menjalankan semua dan segala tindakan tidak ada yang dikecualikan, sedemikian  
 rupa sehingga maksud pemberian kuasa ini selesai secara sempurna. -----

-Kuasa ini diberikan dengan tanpa hak untuk melimpahkan (**non substitusi**) -----  
 kepada pihak lain baik sebagian maupun seluruhnya. -----

-Penghadap menjamin bahwa dia adalah pihak yang berhak serta dengan ini -----  
 menjamin juga bahwa identitas diri, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan semua ----  
 surat yang mendasari pembuatan akta ini yang diperlihatkan kepada saya, Notaris  
 adalah sah dan benar dan satu-satunya yang ASLI dan tidak pernah dibuat -----  
 duplikat atau Salinan atau dipalsukan dan penghadap bertanggung jawab penuh ---  
 atas keabsahannya. -----

-Apabila dikemudian hari dapat dibuktikan palsu/tidak benar atau tidak berhak, ---  
 maka penghadap sanggup menanggung semua akibatnya sesuai dengan ketentuan-  
 perundang-undangan yang berlaku serta membebaskan saya, Notaris dan para -----  
 saksi dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari pihak manapun juga. -----

-----DEMIKIAN AKTA INI-----

-Dibuat dan dilangsungkan di Manado, pada hari dan tanggal seperti yang tersebut  
 pada awal akta ini dengan dihadiri oleh : -----

I. Tuan NICODEMUS SALMON, lahir di Ambon, pada tanggal 23 Nopember-  
 1985, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 003,---  
 Rukun Warga 003, Kelurahan Kudamati, Kecamatan Nusaniwe, pemegang---  
 Kartu Tanda Penduduk nomor 817102231185000. -----

II. Tuan PAULUS CHALLY DE ORNAY, lahir di Kupang, pada tanggal 04-----  
 Juni 1989, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Rukun Tetangga----  
 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Batu Meja, Kecamatan Sirimau,-----  
 pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 8171020406890006. -----

-Keduanya pegawai kantor saya, Notaris. -----

-Penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi, maka segera--  
 penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris menanda-tangani akta ini, kemudian-----  
 penghadap membubuhkan cap ibu jarinya pada akta ini. -----

-Dilangsungkan dengan tanpa memakai tambahan, tanpa coretan dan tanpa -----  
gantian. -----

-Minuta akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna. -----

-Diberikan sebagai **SALINAN** yang sama bunyinya. -----

-----NOTARIS DI AMBON-----

MUHAMMAD YUSUP SYAFI'I, S.H., M.Kn



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**MUHAMMAD YUSUP SYAFI'I, S.H., MKn**

**DAERAH KERJA KOTA AMBON**

**SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**Tanggal 29 Agustus 2018 Nomor 9-X.A-2018**

Jalan Muhajirin No. 99 Ambon, Telp. (0911) 345678, Fax. (0911) 303303

---

**AKTA JUAL BELI**

**Nomor : 99/2025.**

*Lembar Ketiga*

-Pada hari ini Kamis, pada tanggal tujuh belas April dua ribu dua puluh lima (17-04-2025). -----

-Hadir dihadapan saya **MUHAMMAD YUSUP SYAFI'I, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Agustus 2018 nomor 9-X.A-2018 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut sebagai PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Ambon dan berkantor di Jalan Muhajirin Nomor 99, Ambon dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

**I. Nyonya RIMIORI KARAUWAN**, lahir di Kota Ambon, pada tanggal delapan Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh (08-08-1977), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Ambon, Ruko Batu Merah, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 8171024808770014; -----  
 -menurut keterangannya dalam hal ini bertindak serta sah mewakili mantan suaminya ; -----  
 -Tuan **JAMALUL ZAHRI** (dalam Akta Cerai ditulis **JAMALUL ZAHRI Bin H.HASAN ZAHRI**), lahir di Manado, pada tanggal tujuh Juni seribu sembilan ratus delapan puluh (07-06-1980), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gunung Kelimutu Nomor: 38, Rukun Tetangga 010/Rukun Warga 003, Desa Liang, Kecamatan Salahutu, Kabupaten Maluku Tengah. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 5371030606790006. -----  
 -berdasarkan **Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris MUHAMMAD YUSUP SYAFI'I**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Ambon, nomor **12**, tertanggal empat **Desember dua ribu dua puluh empat (04-12-2024)**, yang asli salinannya diperlihatkan kepada Saya, Pejabat; -----  
 -selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**". -----

**II. Nyonya INDAH KARTIKA SARI**, lahir di Gresik, pada tanggal sebelas Februari seribu Sembilan ratus delapan puluh empat (11-11-1984), Warga Negara Indonesia, Dokter, bertempat tinggal di Kota Ambon, Aspom Batu Gajah, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Batu Gajah, Kecamatan Sirimau, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 8171025109840001; -----  
 -selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”. -----

-Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- **Hak Milik Nomor 3188/ Batu Merah**, dengan luas tanah  $\pm$  168 m<sup>2</sup> (lebih kurang seratus enam puluh delapan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00228/BATUMERAH/2018, tanggal 29/08/2018 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.05.01.09.03366 terdaftar atas nama **RIMIORI KARAUWAN**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 81.71.020.015016-0679.0 atas nama **RIMIORI KARAUWAN**, yang terletak di ; -----

-Provinsi : Maluku; -----

-Kota : Ambon; -----

-Kecamatan : Sirimau; -----

-Desa/Kelurahan : Batu Merah; -----

-Keadaan Tanah : Sebidang tanah non pertanian. -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut **“Obyek Jual Beli”**.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 650.000.000, (enamratus limapuluh juta Rupiah)**. -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

#### **Pasal 1**

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

#### **Pasal 2**

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

#### **Pasal 4**

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

#### **Pasal 5**

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2025 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2026 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

#### **Pasal 6**

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal

tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

### **Pasal 7**

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kota Ambon di Maluku.-----

### **Pasal 8**

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

1. **Tuan NICODEMUS SALMON**, lahir di Ambon, pada tanggal 23 Nopember 1985, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 003, Kelurahan Kudamati, Kecamatan Nusaniwe, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 817102231185000., -----
2. **Tuan PAULUS CHALLY DE ORNAY**, lahir di Kupang, pada tanggal 04 Juni 1989, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Batu Meja, Kecamatan Sirimau, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 8171020406890006. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama	Pihak Kedua
<b>Ny. RIMIORI KARAUWAN</b>	<b>Ny. INDAH ARTIKA SARI</b>
An. JAMALUL ZAHRI	
Saksi	Saksi
<b>Tn. NICODEMUS SALMON</b>	<b>Tn. PAULUS CHALLY DE ORNAY</b>

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**MUHAMMAD YUSUP SYAFI'I, S.H., M.Kn**

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah untuk menghindari terjadinya duplikasi sertipikat tanah di Kota Ambon, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Kota Ambon memiliki karakteristik pertanahan yang unik akibat pengaruh faktor geografis, historis, dan sosial budaya, termasuk sistem penguasaan tanah adat (tanah petuanan) dan dampak konflik sosial tahun 1999 yang menyebabkan banyak dokumen pertanahan rusak atau hilang.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Ambon telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah melalui beberapa langkah, antara lain:
  - a. Pemeriksaan identitas dan kewenangan para pihak.
  - b. Pemeriksaan keabsahan sertipikat tanah.
  - c. Verifikasi dokumen pendukung.
  - d. Koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait.
  - e. Pemberian penyuluhan hukum kepada para pihak.
  - f. Penolakan pembuatan akta jika ada indikasi ketidakbenaran data.

- g. Kehadiran Para Pihak dan Pembacaan Akta.
  - h. Pemenuhan Persyaratan Administratif dan Perpajakan.
  - i. Penyampaian Akta dan Dokumen ke Kantor Pertanahan.
  - j. Penyimpanan Protokol dan Kerahasiaan Dokumen.
3. Meskipun demikian, penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT di Kota Ambon masih menghadapi beberapa kendala, seperti keterbatasan verifikasi materiil, koordinasi yang kurang optimal antar lembaga terkait, dan adanya oknum yang memanfaatkan celah dalam sistem administrasi pertanahan.
  4. Upaya untuk meningkatkan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah meliputi peningkatan ilmu dan pengetahuan, modernisasi sistem pelayanan pertanahan, standarisasi layanan dan prosedur, pemberdayaan organisasi profesi, penguatan penegakan hukum, serta penguatan mekanisme pengawasan dan pembinaan.
  5. Analisis SWOT menunjukkan bahwa peningkatan efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian PPAT di Kota Ambon memerlukan pendekatan komprehensif dengan memanfaatkan kekuatan dan peluang yang ada, serta mengatasi kelemahan dan mengantisipasi ancaman.

## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan simpulan di atas, diajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Ambon
  - a. Meningkatkan pemahaman dan implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah dengan mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh organisasi profesi atau pemerintah.
  - b. Mengembangkan Standard Operating Procedure (SOP) internal yang komprehensif dalam pembuatan akta tanah, mencakup prosedur verifikasi identitas para pihak, pemeriksaan keabsahan sertipikat, dan pengecekan fisik lokasi tanah.
  - c. Melakukan pemeriksaan fisik lokasi tanah secara langsung, terutama untuk tanah-tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah yang belum bersertipikat, serta melibatkan aparat desa/kelurahan dan pemilik tanah yang berbatasan dalam pemeriksaan tersebut.
  - d. Memanfaatkan teknologi informasi dalam memverifikasi data pertanahan dan identitas para pihak, seperti mengakses layanan Pengecekan Sertipikat Tanah melalui aplikasi Intan (Layanan Informasi Pertanahan).

- e. Meningkatkan koordinasi dengan Kantor Pertanahan, pemerintah desa/kelurahan, dan lembaga adat untuk memastikan keabsahan data pertanahan, terutama untuk tanah-tanah yang berada di wilayah adat.
2. Bagi Kantor Pertanahan Kota Ambon
- a. Mempercepat program digitalisasi data pertanahan dan rekonstruksi arsip pertanahan yang rusak atau hilang akibat konflik sosial tahun 1999.
  - b. Mengembangkan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi dan dapat diakses oleh PPAT untuk mempermudah verifikasi data pertanahan.
  - c. Melakukan pemetaan dan inventarisasi tanah-tanah adat (tanah petuanan/tanah negeri) secara komprehensif untuk mengintegrasikannya ke dalam sistem administrasi pertanahan nasional.
  - d. Meningkatkan koordinasi dengan PPAT, pemerintah desa/kelurahan, dan lembaga adat dalam administrasi pertanahan, termasuk melalui forum-forum diskusi dan konsultasi rutin.
  - e. Memperketat mekanisme pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT, termasuk melalui pemeriksaan protokol PPAT secara berkala dan audit terhadap akta-akta yang telah dibuat.

- f. Menerapkan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran prinsip kehati-hatian.
3. Bagi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Ambon
    - a. Menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan secara berkala bagi para anggota mengenai prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tanah dan pencegahan duplikasi sertipikat.
    - b. Mengembangkan kode etik dan standar praktik profesional yang lebih komprehensif dan adaptif terhadap kondisi lokal di Kota Ambon.
    - c. Melakukan pembinaan dan pengawasan internal terhadap para anggota, termasuk melalui mekanisme peer review dan sharing pengalaman.
    - d. Meningkatkan kerjasama dengan Kantor Pertanahan, pemerintah daerah, dan lembaga pendidikan tinggi dalam pengembangan kapasitas PPAT.
  4. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
    - a. Mengembangkan regulasi yang lebih adaptif terhadap kondisi tanah adat di daerah-daerah dengan karakteristik sosial-budaya khusus seperti Kota Ambon.
    - b. Mempercepat modernisasi sistem administrasi pertanahan di Kota Ambon, termasuk melalui peningkatan infrastruktur

- teknologi informasi dan pengembangan sumber daya manusia.
- c. Merumuskan standar operasional prosedur yang lebih komprehensif bagi PPAT dalam penerapan prinsip kehati-hatian, dengan mempertimbangkan kekhasan daerah.
  - d. Memperketat sanksi bagi PPAT yang lalai dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, termasuk melalui penguatan mekanisme pengawasan dan penegakan hukum.
  - e. Mengembangkan program pendidikan dan pelatihan yang berkala dan sistematis bagi PPAT mengenai aspek teknis, yuridis, dan etis dalam pembuatan akta tanah.
5. Bagi Masyarakat Kota Ambon
- a. Meningkatkan kesadaran mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan pembuatan akta tanah melalui PPAT yang sah.
  - b. Berpartisipasi aktif dalam program pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pertanahan yang diselenggarakan oleh pemerintah.
  - c. Memberikan informasi yang benar dan jujur dalam pembuatan akta tanah.
  - d. Melaporkan indikasi adanya duplikasi sertipikat atau praktik pembuatan akta tanah yang mencurigakan kepada pihak berwenang.

- e. Berkonsultasi dengan PPAT atau Kantor Pertanahan sebelum melakukan transaksi tanah untuk memastikan keabsahan dan legalitas tanah yang akan ditransaksikan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurrahman, 2020, *Aspek-Aspek Hukum dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Alasdair Macintyre, 1976, *A Short History Of Ethics (A History Of Moral Philosophy From The Homeric Age To The Twentieth Century)*, Alden Press Oxford, Great Britain.
- Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Ambon, 2020, *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ambon 2020-2040*, Bappeda Kota Ambon, Ambon.
- Badan Pertanahan Nasional, 2003, *Inventarisasi Kerusakan Dokumen Pertanahan di Maluku*. BPN RI, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon, 2024, *Laporan Tahunan Permasalahan Pertanahan Kota Ambon 2023*, Ambon.
- , 2024, *Analisis Akar Masalah Duplikasi Sertipikat di Kota Ambon 2019-2023*, Ambon.
- , 2024, *Rencana Strategis Integrasi Sistem Kepemilikan Adat dalam Administrasi Pertanahan 2024-2029*, Ambon.30.
- Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku, 2024, *Evaluasi Program PTSL di Kota Ambon 2019-2023*, Ambon..
- Badan Pusat Statistik Kota Ambon, 2023, *Kota Ambon Dalam Angka 2023*, BPS Kota Ambon, Ambon.
- Bambang Eko Supriyadi, 2014, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Chervenak, Ann, et al. 1998, "Protecting File Systems: A Survey of Backup Techniques." Joint NASA and IEEE Mass Storage Conference.
- Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor.

- Dinas Tata Kota Ambon, 2024, *Analisis Perkembangan Properti dan Implikasinya terhadap Administrasi Pertanahan 2019-2023*, Ambon.
- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2021, *Standar Pelayanan dan Pengaturan PPAT*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.
- , 2022, *Evaluasi Implementasi Geo-KKP di Kawasan Timur Indonesia*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.
- Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, 2024, *Peta Sebaran Kasus Duplikasi Sertipikat Tanah di Indonesia 2019-2024*, Jakarta.
- Elmasri, Ramez and Navathe, Shamkant B, 2016, *Fundamentals of Database Systems*. 7th ed., Pearson.
- Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.
- F. Pattiasina, 2021, *Eksistensi Lembaga Saniri Negeri dalam Pengelolaan Tanah Adat di Kota Ambon*, Universitas Pattimura Press, Ambon.
- Goldstein, Paul. 2003, *Copyright's Highway: From Gutenberg to the Celestial Jukebox*. Stanford University Press.
- Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2011, *Kebatalan dan pembatalan akta notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- , 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- , 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hajar M, 2015, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru.
- Hambali Thalib, 2011, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta.
- Hans Kelsen, 1961, *General Theory of Law and State*, Russell & Russell, New York.
- Harahap, M. Yahya, 2021, *Kedudukan, Fungsi dan Peran PPAT dalam Sistem Pendaftaran Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hasil pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) terhadap Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, Tahun 2015.
- Hasil penelitian Ombudsman Republik Indonesia, 2017, *Laporan Hasil Investigasi Dugaan Maladministrasi dalam Penerbitan Sertipikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional*, Ombudsman RI, Jakarta.

- Henry Campell Black, 1968, *Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern*, West Publishing Co, St. Paul, Minn.
- Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hennessy, John L. and Patterson, David A. 2017, *Computer Architecture: A Quantitative Approach*. 6th ed., Morgan Kaufmann.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung.
- International Crisis Group, 2000, *Indonesia: Overcoming Murder and Chaos in Maluku*. ICG Asia Report.
- International Organization for Standardization, 2022, *ISO 9001:2015 Quality Management Systems – Requirements*, Geneva: ISO.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya.
- John W. Creswell, 2014, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, Thousand Oaks, Sage Publications, CA.
- John Scott, 1990, *A Matter of Record: Documentary Sources in Social Research*, Polity Press, Cambridge.
- Julius Sembiring, 2016, *Pengertian, Pengaturan dan Permasalahan Tanah Negara*, Kencana, Jakarta.
- Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, 2006, *Pola Penguasaan Tanah Pasca Konflik di Maluku*. Komnas HAM RI, Jakarta.
- Kantor Pertanahan Kota Ambon, 2023, *Laporan Tahunan Kinerja Kantor Pertanahan Kota Ambon Tahun 2023*, Kantor Pertanahan Kota Ambon, Ambon.
- , 2023, *Laporan Tahunan Kinerja Kantor Pertanahan Kota Ambon Tahun 2023*, Kantor Pertanahan Kota Ambon, Ambon.
- Kantor Wilayah BPN Provinsi Maluku, 2005, *Data Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Ambon 1998-2004*, BPN RI, Jakarta.
- , 2005, *Laporan Tahunan Kanwil BPN Provinsi Maluku 2004*. BPN RI, Jakarta.
- Kementerian ATR/BPN, 2020, *Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2012, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2024, *Laporan Tahunan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan 2019-2024*, Jakarta.
- Kissya, E., 1993, *Sasi Aman Haru-Ukui: Tradisi Kelola Sumber Daya Alam Lestari di Haruku*, Yayasan Sejati, Jakarta.
- Leirissa, R. Z., 1995, *Kewang dan Dewan Saniri: Kajian atas Lembaga-lembaga Adat di Pulau Saparua*, LIPI, Jakarta.
- Lon L. Fuller, 1964, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven.
- M. Yahya Harahap, 2007, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Manuputty, Abraham, 2006, *Penyelesaian Sengketa Tanah Pasca Konflik di Ambon*. Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Maria. S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta.
- , 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- , 2022, *Pluralisme Hukum dalam Pengaturan Sumber Daya Alam di Indonesia: Masalah dan Tantangan*, Kompas, Jakarta.
- , 2022, *Reformasi Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, 1994, *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*, Thousand Oaks, Sage Publications, CA.
- Muchsin, et al., 2007, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ohno, Susumu. 1970, *Evolution by Gene Duplication*. Springer-Verlag.
- OECD. *The Economic Impact of Counterfeiting and Piracy*. OECD Publishing, 2008.
- Oxford English Dictionary, 2021, *Duplication*, Oxford University Press, Oxford.
- Parlindungan, A.P., 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Pattikayhatu, J. A., 2007, *Sejarah Pemerintahan Adat di Kepulauan Lease Maluku Tengah*, Lembaga Kebudayaan Daerah Maluku, Ambon.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Philipus M. Hadjon, et al., 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Pieris, John., 2004, *Tragedi Maluku: Sebuah Krisis Peradaban*. Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Pusat Kajian Pertanahan, 2023, *Peta Jalan Pengembangan Ilmu dan Pengetahuan PPAT 2023-2028*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta.
- Pusat Pembinaan PPAT Kementerian ATR/BPN, 2022, *Laporan Evaluasi Kinerja PPAT Tahun 2021*, Jakarta.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Robert K. Yin, 2014, *Case Study Research: Design and Methods*, Thousand Oaks, Sage Publications, CA.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- S. Rumahorbo, 2023, "Model Integrasi Hukum Adat dalam Sistem Pendaftaran Tanah: Studi Kasus Kota Ambon", *Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Suharnoko, 2015, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Taufan Fajar Riyanto, 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an Bagi Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Samudra Biru, Jogjakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Utrecht, 1959, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar, Jakarta.

- Uwe Flick, 2014, *An Introduction to Qualitative Research*, Sage Publications, London.
- Weber-Wulff, Debora. 2014, *False Feathers: A Perspective on Academic Plagiarism*. Springer.
- Winoto, Joyo, 2022, *PPAT sebagai Agen Perubahan dalam Tata Kelola Pertanahan Indonesia*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta.
- World Bank, 2023, *Land Administration Modernization Programs: Global Experiences and Best Practices*, World Bank Group Publication.
- , 2023, *Land Governance Assessment Framework: Country Report for Indonesia*, World Bank, Washington DC.

## B. Jurnal dan Penelitian

- A. Soekiman, 2023, "Aplikasi Blockchain dalam Administrasi Pertanahan di Indonesia", *Jurnal Teknologi Informasi dan Komunikasi*, Vol. 7, No. 2.
- B. Patty, 2022, "Pola Penguasaan Tanah Adat di Kota Ambon", *Jurnal Hukum Adat dan Masyarakat*, Vol. 5, No. 1.
- De Treville, S., Antonakis, J., & Edelson, N. M., 2023, "Can Standard Operating Procedures be Motivating? Reconciling Process Standardization and Innovative Behavior." *Total Quality Management & Business Excellence*, Vol. 34, No. 2.
- Emi Latifah, 2016. "Precautionary Principle Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik", *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2.
- Gary S. Becker, 1968, "Crime and Punishment: An Economic Approach", *Journal of Political Economy*, Vol. 76, No. 2.
- Gustav Radbruch, 2006, "Statutory Lawlessness and Supra-Statutory Law (1946)", *Oxford Journal of Legal Studies*, Vol. 26, No. 1.
- Hasil penelitian Pusat Penelitian dan Pengembangan Badan Pertanahan Nasional, 2012 *Permasalahan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, BPN, Jakarta.
- Haryanto, Totok, 2022, "Analisis Kesenjangan Akses Informasi dan Pengetahuan bagi PPAT di Wilayah Terpencil", *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, Vol. 9, No. 3.
- J. Manuputty, 2020, "Dampak Konflik SARA terhadap Administrasi Pertanahan di Kota Ambon", *Jurnal Konflik dan Resolusi*, Vol. 10, No. 1.
- J. Pattiradjawane, 2022, "Dinamika Hukum Adat dan Hukum Negara dalam Pengelolaan Tanah di Maluku", *Jurnal Hukum Adat*, Vol. 15, No. 2.
- J. Pattiselano, 2020, "Dampak Konflik 1999 terhadap Administrasi Pertanahan di Kota Ambon", *Jurnal Hukum Pertanahan*, Vol. 5, No. 2.
- Johannes Ibrahim, P. Et al., 2013 "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Konsistensi Penerbitan Kebijakan PPAP sebagai Upaya Menciptakan Struktur Perbankan Yang Sehat", *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi*, Vol. 14, No. 1.

- Kantor Pertanahan Kota Ambon, 2005, Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon periode 1998-2000, dalam Jurnal Penelitian BPN.
- Koritelu, P., 2010, 'Sistem Pemerintahan Adat Negeri di Maluku Tengah'. *Jurnal Adat dan Budaya Maluku*, Vol. 5, No. 2.
- Manghani, K. 2022, "Quality Assurance: Importance of Systems and Standard Operating Procedures." *Perspectives in Clinical Research*, Vol. 12, No. 1.
- Maria. S.W. Sumardjono, 2022, "Pluralisme Hukum dalam Pengaturan Sumber Daya Alam di Indonesia: Masalah dan Tantangan", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 1, Vol. 29.
- Pattinasarany, Daniel, 2007, "Ketidakpastian Hukum Pertanahan Pasca Konflik di Ambon." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 37, No. 3.
- Pietersz, Johanis L, 2020, "Tantangan Verifikasi Silang Data Pertanahan dalam Penanganan Sengketa di Maluku." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 20, No. 3.
- R. Tanamal, 2023, "Problematika Pendaftaran Tanah Adat di Kota Ambon", *Jurnal Pertanahan*, Vol. 12, No. 3.
- Raymond Paternoster, 2010, "How Much Do We Really Know About Criminal Deterrence?", *Journal of Criminal Law and Criminology*, Vol. 100, No. 3.
- Soselisa, H. L., 2006, "Sasi Laut di Maluku: Pemilikan Komunal dan Hak-hak Komunitas dalam Manajemen Sumberdaya Kelautan". *Antropologi Indonesia*, Vol. 30, No. 3.
- Sri Wartini, 2007, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary And Phythosanitary Agreemant, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat", *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 2.
- Stup, R, 2021, "Standard Operating Procedures: A Writing Guide." *Journal of Business Management and Administration*, Vol. 15, No. 3.
- Tim Peneliti Universitas Pattimura, 2003, Dampak Konflik Terhadap Infrastruktur Publik di Kota Ambon. LPPM Universitas Pattimura, Ambon.
- Tutuhatunewa, M., 2015, "Konflik Pertanahan di Maluku Pasca Konflik Sosial". *Jurnal Ilmu Pertanahan*, Vol. 8, No. 2.
- Wager, Elizabeth and Wiffen, Phil J., 2011, "Ethical Issues in Preparing and Publishing Systematic Reviews." *Journal of Evidence-Based Medicine*, Vol. 4, No. 2.
- Wattimena, Ronald, 2020, "Digitalisasi Administrasi Pertanahan di Maluku: Sejarah dan Tantangan." *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, Vol. 12, No. 2.
- Yubaidi, Rizal, 2023, "Peran Strategis IPPAT dalam Peningkatan Profesionalisme PPAT", *Jurnal Pertanahan*, Vol. 9, No. 1.
- Zhang, Jianzhi. 2003, "Evolution by Gene Duplication: An Update." *Trends in Ecology & Evolution*, Vol. 18, No. 6.

### C. Perundang-undangan

KUHPerdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, Pengangkatan Kembali, Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3199 K/Pdt/1994 tanggal 27 Oktober 1994.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt/2005

Surat Edaran Kepala BPN Nomor 600-1900

Surat Edaran Kepala BPN Nomor 5/SE-100/I/2021

Kode Etik IPPAT

Anggaran Dasar IPPAT

#### **D. Media Online**

Melianawaty, 2013, "Hak Milik atas Tanah" <https://www.kompasiana.com/hak-milik-atas-tanah-olehmelianawaty>. diakses pada tanggal 14 Desember 2023 pukul 16.16 WIT

<https://www.worldbank.org/in/news/press-release/2024/09/30/indonesia-s-climate-ambitions-gain-boost-through-world-bank-supported-land-administration-and-spatial-planning-reform>. diakses pada tanggal 10 Maret 2025 pukul 19.37 WIT