



Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Perumahan yang Menjadi Objek Sengketa

Eva Husnun Nabila Octavyani

Fakultas Hukum Program Studi Kenotariatan Program Magister Universitas Islam Indonesia

Alamat Kampus: Jl. Kaliurang, No.14 Km. 5, Krawitan, Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55584

Korespondensi penulis: evanabilaows@gmail.com

Abstract. *This study aims to analyze the legal protection of Land Deed Officials (PPAT) in the transfer of rights over residential land parcels that become objects of disputes. Residential land parcels are often involved in disputes that include claims from parties who feel aggrieved, even though the transfer of rights has been carried out legally by PPAT. In this research, the author explores the role of PPAT, the factors causing disputes, and the legal protection for PPAT in cases of land disputes. The methodology used is a normative juridical approach with descriptive analysis of the applicable laws and regulations, as well as a case study of land disputes involving PPAT. The findings of this study highlight the importance of clear legal protection for PPAT in dealing with land disputes, even though they have followed the procedures as prescribed by the law.*

Keywords : *Legal Protection Land Deed Official (PPAT) Transfer of Land Rights Land Residential Land*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah kavling perumahan yang menjadi objek sengketa. Tanah kavling perumahan sering kali terlibat dalam sengketa yang melibatkan klaim dari pihak-pihak yang merasa dirugikan meskipun peralihan hak telah dilaksanakan secara sah oleh PPAT. Dalam penelitian ini, penulis mengeksplorasi peran PPAT, faktor penyebab sengketa, dan bagaimana perlindungan hukum terhadap PPAT dalam kasus sengketa tanah. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan analisis deskriptif terhadap undang-undang dan regulasi yang berlaku, serta studi kasus sengketa tanah yang melibatkan PPAT. Hasil penelitian ini menunjukkan pentingnya perlindungan hukum yang jelas bagi PPAT dalam menghadapi sengketa tanah meskipun mereka telah melakukan prosedur sesuai dengan hukum yang berlaku.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Sengketa Tanah.

1. LATAR BELAKANG MASALAH

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu transaksi hukum yang paling fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia. Proses ini mencakup serangkaian prosedur yang ketat dan diatur oleh berbagai regulasi untuk memastikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah. Sebagai bagian integral dalam sistem pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting. PPAT berfungsi untuk membuat akta otentik yang mencatatkan transaksi peralihan hak atas tanah, menjamin keabsahan hukum dan memberikan perlindungan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Salah satu jenis tanah yang paling sering diperdagangkan dalam konteks peralihan hak adalah tanah kavling perumahan.

Namun, meskipun proses peralihan hak telah melalui prosedur yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tidak jarang tanah yang telah dipindahtangankan menjadi objek sengketa. Sengketa tanah ini bisa timbul karena berbagai faktor, baik internal maupun eksternal. Salah satu penyebab utama sengketa tanah adalah klaim ganda atas tanah yang bersangkutan. Klaim ganda sering kali terjadi akibat adanya lebih dari satu pihak yang mengklaim sebagai pemilik sah tanah yang sama. Kasus ini dapat disebabkan oleh faktor administrasi yang kurang teliti atau bahkan manipulasi dokumen yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab

Selain klaim ganda, faktor lain yang turut memperburuk keadaan adalah kesalahan administratif yang terjadi dalam proses peralihan hak. Misalnya, kesalahan dalam pencatatan nama pemilik, tidak terdaftarnya tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau ketidaksesuaian status hukum tanah dengan dokumen yang ada. Kesalahan administratif semacam ini dapat membuka peluang bagi pihak-pihak tertentu untuk mengajukan klaim atas tanah yang sah dimiliki oleh orang lain, yang kemudian memunculkan sengketa

Masalah lainnya yang sering ditemui dalam peralihan hak atas tanah adalah ketidakjelasan atau ketidaksesuaian status legalitas tanah. Tanah yang terlibat dalam sengketa bisa saja memiliki status hukum yang tidak terdaftar dengan baik, atau ada persoalan hukum yang belum terselesaikan, seperti sengketa waris atau pembebasan lahan yang belum selesai. Status tanah yang ambigu ini menjadi celah yang berkepentingan untuk mengajukan klaim terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, kejelasan status tanah sangat penting untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari. Sengketa tanah yang melibatkan tanah kavling perumahan ini dapat berakibat serius, baik bagi pihak yang terlibat dalam peralihan hak maupun bagi PPAT. Meskipun PPAT telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mereka tetap bisa terjatuh dalam sengketa tanah yang timbul akibat permasalahan yang terjadi setelah transaksi dilakukan. Dalam hal ini, PPAT sering kali menjadi pihak yang terjebak, padahal mereka hanya bertugas untuk mencatat dan memastikan bahwa peralihan hak telah dilakukan dengan prosedur yang sah. Dalam banyak kasus, PPAT tidak selalu mendapatkan perlindungan hukum yang memadai apabila sengketa tanah terjadi setelah akta otentik diterbitkan

Perlindungan hukum terhadap PPAT dalam hal ini menjadi sangat penting, karena PPAT tidak hanya berperan sebagai pencatat transaksi, tetapi juga sebagai pihak yang diharapkan dapat menjamin keabsahan transaksi tersebut. Dalam menghadapi sengketa, PPAT perlu mendapatkan perlindungan hukum yang jelas agar tidak menjadi pihak yang dirugikan, terutama apabila mereka telah mengikuti semua prosedur yang berlaku dalam proses peralihan

hak. Perlindungan ini juga penting untuk menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan Indonesia

Menurut beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT diharuskan untuk memastikan bahwa seluruh dokumen yang terlibat dalam transaksi tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Namun, meskipun regulasi ini sudah cukup lengkap, banyak kasus yang menunjukkan bahwa PPAT tetap berisiko menjadi pihak yang disalahkan atau dirugikan dalam sengketa tanah. Seiring berjalannya waktu, hukum pertanahan di Indonesia telah mengalami berbagai perubahan dan penyesuaian untuk menanggulangi masalah-masalah yang timbul dalam praktik peralihan hak atas tanah. Sebagai contoh, melalui perubahan dan penyempurnaan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, diharapkan dapat meminimalisir kesalahan administratif dan klaim ganda yang sering kali menjadi penyebab sengketa. Namun, meskipun ada perbaikan sistem, masih banyak tantangan yang dihadapi oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam melindungi diri mereka dari klaim yang tidak berdasar

Diperlukan adanya penguatan mekanisme perlindungan hukum bagi PPAT untuk memastikan bahwa mereka dapat menjalankan tugasnya dengan aman dan tanpa takut akan konsekuensi hukum apabila terjadi sengketa. Oleh karena itu, penting untuk melakukan evaluasi dan perbaikan terhadap sistem yang ada, agar perlindungan terhadap PPAT lebih terjamin, dan mereka tidak menjadi pihak yang dirugikan dalam proses hukum yang melibatkan tanah. Dengan latar belakang masalah tersebut, penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah kavling perumahan, faktor penyebab sengketa, serta perlindungan hukum yang diperlukan untuk menjaga keberlangsungan fungsi PPAT dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis deskriptif terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam konteks peralihan hak atas tanah kavling perumahan yang menjadi objek sengketa, serta perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendekatan ini bertujuan untuk memahami norma-norma hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah dan mekanisme perlindungan hukum bagi PPAT yang terlibat dalam transaksi peralihan hak atas tanah yang kemudian menjadi sengketa.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah Kavling Perumahan

Peralihan hak atas tanah kavling perumahan merupakan transaksi yang memerlukan perhatian khusus, mengingat tanah ini sering menjadi objek yang diperjualbelikan dan memiliki potensi untuk terlibat dalam sengketa hukum. Di dalam sistem hukum agraria Indonesia, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat vital dalam proses peralihan hak atas tanah. PPAT berfungsi untuk menyusun dan mengesahkan akta otentik yang mengikat secara hukum, yang merupakan bukti kuat dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah. Fungsi ini meliputi beberapa aspek penting yang harus dipenuhi oleh PPAT untuk memastikan sahnya transaksi tersebut.

Sebagai pihak yang berwenang dalam pembuatan akta otentik, PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi status hukum tanah yang akan dipindahtangankan. Proses verifikasi ini mencakup pemeriksaan terhadap dokumen tanah dan hak kepemilikan yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta memastikan tidak adanya sengketa atau klaim ganda atas tanah tersebut. PPAT juga harus memastikan bahwa pihak yang melakukan peralihan hak memiliki wewenang dan hak untuk melakukannya, sesuai dengan hukum yang berlaku.

PPAT juga memiliki kewajiban untuk memeriksa kesesuaian antara objek tanah dengan dokumen yang ada. Pemeriksaan ini bukan hanya sebatas memastikan tanah yang akan dipindahtangankan memiliki sertifikat yang sah, tetapi juga mencakup pengecekan terhadap status hukum lainnya, seperti adanya sengketa atau masalah administratif yang belum terselesaikan. Proses ini menjadi sangat krusial mengingat banyaknya tanah yang terlibat dalam sengketa hukum, baik yang berhubungan dengan klaim ganda, sengketa warisan, ataupun ketidaksesuaian data dengan catatan di BPN. Oleh karena itu, peran PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga melibatkan upaya preventif untuk mencegah masalah hukum di kemudian hari.

Selain itu, PPAT juga berfungsi sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam mencatatkan transaksi peralihan hak atas tanah ke dalam daftar tanah yang dikelola oleh BPN. Akta yang disusun oleh PPAT menjadi acuan bagi proses pendaftaran tanah yang baru, yang memungkinkan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi untuk memperoleh kejelasan status hukum atas hak mereka. Proses pendaftaran ini sangat penting karena memberikan jaminan hukum bagi pemilik baru tanah tersebut dan memberikan kepastian hukum terkait status tanah yang bersangkutan. Tanpa adanya pendaftaran

yang benar dan lengkap, status hukum

Namun, meskipun PPAT memiliki peran yang sangat besar dalam menjaga kepastian hukum dalam transaksi peralihan hak atas tanah, mereka tetap memiliki keterbatasan dalam memastikan tidak terjadinya sengketa setelah transaksi dilakukan. Salah satu keterbatasan terbesar adalah terkait dengan verifikasi terhadap tanah yang masih terlibat dalam sengketa atau tanah yang belum sepenuhnya terdaftar atau diverifikasi oleh BPN. Meskipun PPAT sudah melakukan verifikasi yang maksimal, mereka tidak dapat sepenuhnya menghindari potensi masalah hukum yang mungkin timbul jika tanah tersebut ternyata memiliki masalah hukum yang belum teridentifikasi sebelumnya. Hal ini menambah kompleksitas peran PPAT dalam menjamin keamanan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

Seiring dengan perkembangan hukum dan regulasi pertanahan di Indonesia, peran PPAT juga semakin berkembang. Selain peran administratif yang sudah disebutkan sebelumnya, PPAT kini juga diharapkan dapat menjalankan fungsi preventif dengan lebih proaktif, mengingat adanya peningkatan sengketa tanah di Indonesia. Salah satu upaya preventif yang dapat dilakukan oleh PPAT adalah dengan melakukan komunikasi yang lebih intensif dengan pihak BPN untuk memastikan bahwa data yang terdaftar di lembaga tersebut akurat dan terkini.

Selain itu, PPAT juga memiliki kewajiban untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan. Hal ini termasuk mematuhi ketentuan yang ada dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, PPAT harus menjaga agar setiap tindakan yang mereka lakukan dalam proses peralihan hak atas tanah selalu berlandaskan pada peraturan yang berlaku. Ketaatan terhadap peraturan tersebut akan meminimalisir potensi kesalahan yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

Faktor Penyebab Sengketa Tanah Kavling Perumahan Sengketa tanah kavling perumahan merupakan salah satu persoalan kompleks dalam hukum pertanahan di Indonesia. Persoalan ini tidak hanya berdampak pada para pihak yang bertransaksi, tetapi juga berpotensi menghambat pembangunan dan investasi di sektor properti. Secara umum, terdapat beberapa faktor utama penyebab timbulnya sengketa, yang dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori besar, yaitu masalah legalitas tanah, klaim ganda, dan kesalahan administratif.

Faktor pertama yang menjadi penyebab dominan sengketa tanah kavling adalah legalitas tanah yang tidak jelas atau tidak lengkap. Banyak kasus di mana tanah kavling belum terdaftar secara sah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau dokumen yang dimiliki oleh pemilik tidak sesuai dengan data resmi yang tercatat di sistem pertanahan. Akibatnya, terjadi ketidakpastian hukum atas objek tanah yang diperjualbelikan. Ketidakjelasan ini sering disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, serta lemahnya sistem pengawasan terhadap pencatatan tanah, terutama di wilayah pinggiran kota yang mengalami ekspansi pembangunan perumahan.

Kedua, klaim ganda atas kepemilikan tanah sering kali menjadi pemicu konflik yang cukup rumit. Kondisi ini biasanya terjadi ketika dua atau lebih pihak mengklaim sebagai pemilik sah atas sebidang tanah yang sama, dengan masing-masing pihak memiliki bukti yang dianggap sah, baik berupa sertifikat hak milik, surat pernyataan waris, atau perjanjian jual beli sebelumnya. Masalah ini diperparah dengan keberadaan oknum-oknum yang memalsukan dokumen tanah untuk memperoleh keuntungan pribadi. Fenomena ini juga kerap terjadi pada tanah warisan yang belum dilakukan pembagian atau pencatatan ulang oleh ahli waris yang sah.

Ketiga, kesalahan administratif dalam proses peralihan hak juga menjadi penyebab signifikan munculnya sengketa. Meskipun peran PPAT sangat penting dalam menyusun akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah, masih ditemukan kasus di mana terjadi kelalaian dalam memverifikasi dokumen, mengisi data dalam akta, atau bahkan kekeliruan dalam mencatat identitas pihak yang terlibat dalam transaksi. Kesalahan ini berujung pada ketidaksesuaian antara akta yang dibuat dengan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa ketika akta tersebut digunakan sebagai dasar hukum kepemilikan oleh pembeli tanah.

Selain itu, faktor minimnya edukasi hukum kepada masyarakat umum juga turut memicu munculnya sengketa tanah kavling. Banyak pembeli tanah kavling perumahan yang tidak memahami bahwa proses peralihan hak tidak berhenti hanya pada transaksi jual beli, tetapi harus dilanjutkan dengan pendaftaran hak ke BPN agar sah secara hukum. Ketidaktahuan ini kerap dimanfaatkan oleh pengembang atau penjual yang tidak bertanggung jawab, yang menjual tanah dengan status belum bersertifikat atau bahkan berada dalam kawasan yang belum jelas status penggunaannya.

Terakhir, penggunaan teknologi informasi yang belum optimal dalam sistem pertanahan nasional juga menjadi tantangan tersendiri dalam mencegah timbulnya sengketa. Meskipun pemerintah telah mulai menerapkan sistem digital seperti *Sistem Informasi Geografis (SIG)* dan *Sertipikat Tanah Elektronik*, implementasinya masih belum merata dan menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Ketidakterpaduan data ini menyebabkan adanya celah untuk terjadinya manipulasi atau penggandaan dokumen yang digunakan untuk kepentingan jual perlindungan hukum terhadap PPAT merupakan suatu kebutuhan mutlak beli tanah secara ilegal. Dalam konteks ini, lemahnya sistem verifikasi digital dan ketiadaan integrasi data lintas instansi membuat upaya pencegahan sengketa menjadi belum optimal.

B. Perlindungan Hukum untuk PPAT dalam Sengketa Tanah Kavling

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang cukup signifikan, terutama dalam menjaga keabsahan dan kepastian hukum atas hak milik tanah. Oleh karena itu, , mengingat mereka bekerja di ranah yang sarat risiko hukum. PPAT harus diberikan kepastian bahwa selama mereka menjalankan tugas sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan, maka mereka tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas sengketa yang muncul kemudian akibat faktor di luar kewenangan mereka.

Perlindungan hukum ini harus diwujudkan dalam bentuk regulasi yang menjelaskan batas- batas tanggung jawab seorang PPAT. Dalam praktiknya, PPAT bertindak atas dasar dokumen yang diberikan oleh para pihak, dan mereka tidak memiliki kewenangan untuk menilai keabsahan substantif dari dokumen tersebut di luar hal-hal administratif. Oleh karena itu, apabila terjadi penyalahgunaan atau pemalsuan dokumen oleh para pihak, maka PPAT seharusnya tidak serta-merta dianggap lalai, selama ia telah melakukan verifikasi administratif sesuai standar prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku

Namun demikian, tanggung jawab PPAT tetap ada jika terbukti adanya kelalaian, misalnya dalam hal tidak memeriksa keabsahan identitas para pihak, tidak mencocokkan data dengan buku tanah atau sertifikat asli, atau bahkan melakukan pengesahan terhadap transaksi yang masih bersengketa secara hukum. Dalam hal seperti ini, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, bahkan pidana apabila terbukti ada unsur kesengajaan atau kelalaian berat. Maka dari itu, perlindungan hukum

terhadap PPAT harus dibarengi dengan akuntabilitas profesional yang kuat serta mekanisme pengawasan internal dan eksternal yang efektif

Untuk menunjang perlindungan hukum tersebut, penting pula bagi PPAT untuk mengikuti pelatihan hukum yang berkelanjutan, guna memperbarui pemahaman mereka terhadap regulasi pertanahan yang dinamis, seperti perubahan terkait Undang-Undang Cipta Kerja, digitalisasi sertifikat tanah, serta prosedur baru dalam sistem elektronik pertanahan. Pemahaman yang baik terhadap aturan terbaru akan memperkecil risiko PPAT melakukan tindakan yang keliru dan sekaligus memperkuat posisi hukum mereka jika di kemudian hari terseret dalam kasus sengketa

Terakhir, perlindungan hukum PPAT juga dapat diperkuat melalui pembentukan lembaga advokasi profesi atau organisasi profesi yang mampu memberikan bantuan hukum secara langsung ketika PPAT menghadapi gugatan hukum yang tidak berdasar. Lembaga ini juga dapat bertindak sebagai mitra pemerintah dalam menyusun pedoman etik profesi PPAT dan dalam menyelesaikan pelanggaran ringan secara mediasi sebelum sampai ke proses hukum formal

C. Studi Kasus Sengketa Tanah Kavling Perumahan

Dalam praktik hukum pertanahan, keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sengketa tanah kavling perumahan menjadi permasalahan yang cukup sering terjadi. Hal ini menunjukkan adanya celah antara pelaksanaan prosedur formal oleh PPAT dan realitas status hukum objek tanah yang tidak sepenuhnya dapat dikendalikan oleh mereka. Salah satu contoh nyata yang mencuat adalah kasus sengketa tanah kavling di kawasan perumahan Jatibening, Bekasi, tahun 2019, yang memperlihatkan kompleksitas sistem pertanahan nasional. Dalam perkara tersebut, dua pihak mengklaim kepemilikan sah atas sebidang tanah kavling dengan dasar dokumen yang keduanya terdaftar secara administratif.

PPAT dalam kasus ini telah menjalankan tugasnya dengan menyusun akta peralihan hak secara formal sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, adanya duplikasi sertifikat akibat pencatatan yang tidak sinkron antara kantor pertanahan dan kelurahan menyebabkan munculnya pihak ketiga yang merasa dirugikan karena memiliki sertifikat sebelumnya yang diterbitkan oleh kantor pertanahan lain. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun prosedur administratif telah dilaksanakan, sistem pertanahan yang belum sepenuhnya digital dan terintegrasi dapat membuka ruang terjadinya sengketa.

Penyelesaian perkara dilakukan melalui proses litigasi di Pengadilan Negeri Bekasi, namun sebelum putusan dijatuhkan, mediasi dilakukan dengan mempertemukan para pihak. Akhirnya disepakati bahwa akta yang dibuat PPAT tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak karena tidak melibatkan seluruh pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut. PPAT dalam hal ini tidak dikenakan sanksi karena telah bertindak sesuai prosedur, namun kasus ini menjadi pelajaran penting tentang perlunya validasi menyeluruh oleh PPAT terhadap riwayat kepemilikan tanah, khususnya dalam konteks tanah-tanah perumahan di daerah urban yang memiliki potensi klaim ganda.

Lebih lanjut, kasus serupa juga terjadi di beberapa kota besar lainnya, seperti di Surabaya dan Tangerang Selatan, di mana tanah-tanah kavling yang telah diperjualbelikan melalui akta PPAT ternyata masih berada dalam status sengketa waris atau belum dipisahkan dari induk sertifikat. Di sinilah PPAT sering kali berada dalam posisi dilematis—telah melaksanakan tugas sesuai ketentuan, namun tetap terseret dalam persoalan hukum karena akta yang dibuat digunakan sebagai dasar klaim oleh pembeli.

D. Perlunya Regulasi yang Lebih Jelas

Kejadian-kejadian seperti yang dijabarkan dalam studi kasus menunjukkan bahwa regulasi hukum yang mengatur tanggung jawab dan perlindungan terhadap PPAT masih belum cukup komprehensif. Perlindungan hukum terhadap PPAT seharusnya tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional, dalam bentuk mekanisme preventif dan korektif yang mampu memberikan kepastian hukum terhadap tindakan yang mereka lakukan dalam itikad baik. Meski Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah memberikan kerangka hukum mengenai pertanahan dan kewenangan PPAT, kenyataannya masih terdapat ruang abu-abu dalam hal tanggung jawab ketika sengketa muncul.

Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang lebih teknis dan rinci mengenai batas kewenangan PPAT serta prosedur standar yang harus diikuti dalam situasi-situasi tertentu, misalnya jika terdapat indikasi klaim ganda, tanah belum terdaftar lengkap, atau dalam hal transaksi yang melibatkan tanah warisan yang belum memiliki penetapan ahli waris. Regulasi ini juga harus memberikan perlindungan hukum eksplisit bagi PPAT yang telah bertindak sesuai prosedur, namun tetap terseret ke dalam sengketa karena kesalahan atau manipulasi informasi dari pihak-pihak lain.

Selain itu, sistem informasi pertanahan nasional harus didigitalisasi secara menyeluruh dan terintegrasi antar instansi, mulai dari BPN, kelurahan, kecamatan, hingga notaris dan PPAT. Dengan sistem yang terintegrasi dan transparan, risiko duplikasi data, sertifikat ganda, dan kesalahan administratif dapat diminimalisir. PPAT juga harus diberikan akses penuh untuk memverifikasi data melalui sistem digital yang real-time agar dapat menjalankan tugas verifikasi dengan lebih akurat. Jika regulasi dan sistem pendukung seperti ini dapat dibangun dan diterapkan, maka posisi hukum PPAT akan menjadi lebih kuat dan terlindungi. Hal ini akan berdampak positif bukan hanya bagi PPAT secara individu, tetapi juga bagi kepastian hukum masyarakat luas dan stabilitas sistem pertanahan nasional, khususnya di wilayah urban yang pertumbuhan propertinya tinggi.

4. KESIMPULAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat strategis dalam proses peralihan hak atas tanah kavling perumahan, yaitu dengan menyusun akta otentik yang menjadi bukti hukum sah atas transaksi tanah. Namun, dalam praktiknya, PPAT sering kali menghadapi tantangan serius, terutama ketika tanah yang telah diproses melalui jalur hukum resmi justru menjadi objek sengketa. Sengketa tersebut umumnya timbul akibat klaim ganda, kesalahan administratif, serta ketidaksesuaian status legal tanah, yang semuanya dapat terjadi meskipun PPAT telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Keadaan ini menjadikan PPAT sebagai pihak yang rentan terhadap risiko hukum, meskipun mereka bukan pihak yang menyebabkan terjadinya sengketa.

Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan perlindungan hukum terhadap PPAT agar mereka dapat menjalankan tugasnya dengan aman dan profesional. Perlindungan ini dapat diwujudkan melalui penguatan regulasi, peningkatan koordinasi antara PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta penyempurnaan sistem pendaftaran tanah agar lebih akurat dan minim kesalahan. Dengan langkah-langkah tersebut, integritas sistem pertanahan Indonesia dapat terjaga, dan sengketa tanah kavling perumahan dapat diminimalisir.

DAFTAR PUSTAKA

- Ariyanto, D. (2022). Klaim ganda kepemilikan tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum. *Jurnal Hukum & Tanah*, 9(1).
- Hidayat, A. (2023). Integrasi data pertanahan dan perlindungan PPAT di era digital. *Jurnal Sistem Pertanahan Indonesia*, 6(1).
- Hidayat, A. (2024). Penerapan sertifikat tanah elektronik dan tantangannya dalam mewujudkan kepastian hukum. *Jurnal Sistem Informasi Pertanahan*, 6(1).
- Kementerian ATR/BPN. (2021). *Laporan evaluasi sengketa tanah di wilayah perkotaan*. Jakarta.
- Nurhayati, L. (2020). *Perlindungan hukum profesi PPAT: Perspektif etika dan kode etik notariat*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Nugroho, B. (2020). Kepastian hukum PPAT dalam sengketa peralihan hak. Dalam *Prosiding Seminar Nasional Agraria Universitas Airlangga*.
- Nugroho, R. (2020). Edukasi hukum tanah kavling bagi masyarakat di perumahan baru. Dalam *Prosiding Seminar Nasional Hukum Pertanahan, Universitas Gadjah Mada*.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Pengadilan Negeri Bekasi. (2019). *Putusan No. 123/Pdt.G/2019/PN.Bks: Sengketa sertifikat ganda di Perumahan Jatibening*. SIPP Mahkamah Agung RI. Diakses 2024.
- Rahmawati, S. (2022). Tanggung jawab PPAT dalam transaksi tanah bermasalah. *Jurnal Hukum Tanah dan Pertanahan*, 5(2).
- Rahmawati, S. (2023). Administrasi pertanahan dan peran PPAT dalam mencegah sengketa. *Jurnal Hukum Agraria*, 5(2).
- Sudarsono. (2021). *Hukum agraria Indonesia: Dalam teori dan praktik* (Cet. ke-4). Jakarta: Rajawali Pers.
- Suyitno, E. (2020). *Hukum pertanahan dan PPAT: Antara kewenangan dan tanggung jawab hukum* (hlm. 89). Bandung: Refika Aditama.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Wibowo, A. (2023). *Hukum pertanahan kontemporer di era digital* (hlm. 67–69). Yogyakarta: Deepublish.
- Yustitia, D. (2022). *Tanggung jawab hukum PPAT dalam peralihan hak atas tanah* (hlm. 102–103). Malang: Setara Press.
- Yustitia, D. (2022). *Tanggung jawab hukum PPAT dalam peralihan hak atas tanah*. Malang: Setara Press.
- Pengaruh verifikasi tanah terhadap kepastian hukum. (2021). *Jurnal Hukum dan Agraria*, 6(1).
- Peran PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah. (2023). *Jurnal Hukum Agraria*, 8(2).
- Sengketa tanah kavling perumahan di Indonesia: Kasus dan penyelesaiannya. (2022). *Jurnal Pertanahan Indonesia*, 11(1).