

## Pertanggungjawaban Lurah Selaku PPATS Terhadap Kelalaian Dalam Pembuatan SKJB Tanah Kawasan Hutan

Ichlasul Amal<sup>1\*</sup>, Yunanto<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Pengadilan Agama Ciamis. Komp TOP Jalan anggrek II No. 9 RT. 23 RW. 08, Kelurahan 15 Ulu, Kecamatan Jakabaring, Palembang, Sumatera Selatan, Indonesia

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

\*ichlasulaml@gmail.com

### ABSTRACT

*Lurah or camat to do good deeds in areas where PPAT is scarce. As PPATS, the Lurah has the authority to serve the community by providing security in the form of a land SKJB. The purpose of this paper is to identify the Lurah as PPATS who were negligent in the creation of the SKJB Forest Area land. The study makes use of doctrinal research, specifically study concentrated on the concept of law as a set of regulations and laws arranged systematically according to sequence with function of harmonization. The study's findings indicate that the Lurah's certificate of sale and purchase of land is legally flawed, and he may face sanctions as accountability for his actions in the form of administrative, criminal, or civil liability.*

**Keywords:** *Accountability; PPAT; SKJB; Forest Area*

### ABSTRAK

Lurah atau camat melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Lurah selaku PPATS berwenang untuk melayani masyarakat, memberikan kepastian dalam bentuk SKJB tanah. Tujuan dari penulisan adalah guna mengidentifikasi pertanggungjawaban Lurah selaku PPATS terhadap kelalaian dalam pembuatan SKJB tanah kawasan hutan. Penelitian menggunakan tipe penelitian doktrinal yakni penelitian yang memfokuskan kepada konsepsi hukum dilihat selaku seperangkat peraturan perundangan-undangan yang tersusun sistematis menurut tata urutan dengan ciri khas berupa harmonisasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa surat keterangan jual beli tanah oleh Lurah merupakan surat keterangan yang cacat hukum dan atas kelalaiannya dapat dikenakan sanksi sebagai pertanggungjawaban atas perbuatannya, berupa pertanggungjawaban administrasi, pidana maupun perdata.

**Kata Kunci:** *Pertanggungjawaban; PPATS; SKJB; Kawasan Hutan*

### A. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran sebagai perpanjangan tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dalam urusan pendaftaran tanah. Ketentuan mengenai PPAT terdapat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Camat atau lurah yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) diberi kepercayaan untuk membuat akta di tempat di mana jumlah PPAT tidak mencukupi, sesuai dengan Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PJPPAT). Penunjukan PPATS bertujuan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta di daerah di mana belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu

dalam pembuatan akta tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat sebagai PPAT Khusus atau Sementara.

Karena jabatannya sebagai camat, lurah, atau kepala desa, mereka dapat ditunjuk sebagai PPATS untuk memenuhi kekosongan yang timbul karena kurangnya atau masih belum tercukupinya PPAT di kabupaten atau kota. Menteri dapat menunjuk seorang camat, lurah, atau kepala desa untuk menjalankan jabatan tersebut (Ngadino, 2020). Camat, lurah, atau kepala desa diberikan kewenangan seperti PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 2 Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan dalam Akta Tanah. Mereka memiliki kewenangan yang sama dengan PPAT dalam pelaksanaan tugas sebagai PPAT (Ngadino, 2020). Camat, lurah, atau kepala desa diberikan kewenangan seperti PPAT sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pasal 2 Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan dalam Akta Tanah. Mereka memiliki kewenangan yang sama dengan PPAT dalam pelaksanaan tugas sebagai PPAT, yaitu: 1. Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut; 2. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT adalah sebagai berikut: a. Jual beli; b. Tukar menukar; c. Hibah; d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbreng*); e. Pembagian hak bersama; f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. Pemberian Hak Tanggungan; dan h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur tanggung jawab PPATS kepada masyarakat dalam hal pembuatan Akta Jual Beli Tanah, sebagai berikut: 1. Tanggung jawab yang dipertanggungjawabkan di sini berkaitan dengan kebenaran isi dari perjanjian jual beli tersebut, seperti apakah jual beli tersebut telah selesai melakukan pembayaran atau belum; 2. Objek perbuatan hukum tersebut mencakup rincian data fisik objeknya atau data yuridis objek tersebut; dan 3. Identitas para pihak harus sesuai dengan apa yang termuat dalam akta, yakni pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum seperti pada perbuatan jual beli tanah

Camat, lurah, atau kepala desa sebagai PPATS ditetapkan berdasarkan wilayah kerja masing-masing di kecamatan, sesuai dengan jabatannya sebagai kepala wilayah. Kepala wilayah merujuk pada pemangku kepentingan daerah atau kekuasaan daerah dalam konteks penyelenggaraan pemerintahan daerah. Menteri juga dapat menunjuk kepala desa sebagai pejabat yang membuat akta

pertanahan untuk membantu warga di daerah terpencil yang mengalami kesulitan apabila harus pergi ke kantor kecamatan atau kelurahan untuk melakukan transaksi mengenai tanahnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa surat jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah dianggap sah setelah dilakukan legalisasi oleh Camat selaku PPAT. Ini berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 dan angka 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. Surat ini dianggap sebagai kelengkapan administrasi permohonan hak atas tanah yang menjadi dasar hak. Tanah dengan hak lama bisa didaftarkan ke kantor BPN setelah mendapatkan surat keterangan tanah dari lurah atau kepala desa, yang menjadi landasan bukti atas kepemilikan tanah. Tujuannya adalah mempermudah proses pendaftaran dan pengambilan sertipikat hak atas tanah di Kantor BPN setempat.

Sebelumnya, PPATS membantu mendaftarkan perubahan data ke Kantor Pertanahan mengenai peralihan hak milik atas tanah. Akta PPATS wajib ditandatangani oleh para pihak penjual dan pembeli, serta 2 (dua) orang saksi. Kemudian, PPATS membacakan isi dari akta jual beli yang telah dibuat di hadapan para pihak serta saksi. Setelah syarat-syarat administrasi dipenuhi oleh para pihak dan sertipikat asli hak atas tanah diperiksa kelengkapannya di Kantor Pertanahan dan tidak ditemukan masalah, barulah PPATS dapat membuat akta jual beli sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah hak milik. Sekalipun pemiliknya sering berpindah tangan, PPATS tetap memerlukan riwayat kepemilikan tanah yang menyeluruh untuk menjamin Surat Keterangan Jual Beli (SKJB). Penghadap atau penjual adalah pihak yang terakhir dalam transaksi. Apabila semua syarat formal dan materiil terpenuhi, maka transaksi berdasarkan akta ke akta dianggap sah.

Surat Keterangan Tanah adalah syarat formal terhadap objek jual beli hak atas tanah yang menjadi dasar hukum kepemilikan. Pendaftaran Surat Keterangan Tanah yang telah dilakukan memungkinkan untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat. BPN akan melakukan pengukuran terlebih dahulu sebelum menerbitkan sertipikat tersebut, yang akan menjamin keakuratan data fisiknya. Verifikasi sertipikat merupakan langkah penting untuk mencegah situasi yang dapat merugikan masyarakat. Tanah yang tidak diverifikasi dalam status dan peruntukannya berisiko terlibat dalam sengketa atau terletak di kawasan hutan, meskipun sudah diberi surat keterangan tanah oleh PPATS. Sengketa tanah bisa timbul akibat perbuatan hukum atau peristiwa hukum tertentu yang melibatkan suatu bidang tanah. Untuk menghindari sengketa tersebut, penting bagi seseorang untuk memahami konsep "tanah" dan peraturan yang mengaturnya sebaik mungkin (Aisyah, 2022). Kesalahan kelalaian semacam ini dapat memiliki konsekuensi hukum yang signifikan, yang berpotensi merugikan banyak pihak. PPATS juga berisiko tergugat dalam hal ini, bahkan mungkin menjadi tergugat utama karena kelalaian dalam menjalankan tugasnya dapat menyebabkan kerugian dan kehilangan hak bagi orang lain.

Pasal 50 ayat (3) huruf (a) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 melarang setiap orang untuk melakukan kegiatan seperti mengerjakan, menggunakan, atau menduduki kawasan hutan secara tidak sah (Sahnan & Asikin, 2018). Lebih lanjut, ketentuan pasal tersebut menjelaskan bahwa: 1. Mengerjakan kawasan hutan" merujuk pada kegiatan mengolah tanah di dalam kawasan hutan tanpa izin dari pejabat yang berwenang, seperti untuk perladangan, pertanian, atau kegiatan usaha lainnya; 2. Menggunakan kawasan hutan" adalah memanfaatkan kawasan hutan tanpa izin dari pejabat yang berwenang, seperti untuk wisata, penggembalaan, perkemahan, atau penggunaan yang tidak sesuai dengan izin yang diberikan; dan 3. Menduduki kawasan hutan" adalah menguasai kawasan hutan tanpa izin dari pejabat yang berwenang, seperti untuk membangun tempat pemukiman, gedung, dan bangunan lainnya (Sahnan, et.al., 2016). Dengan demikian, sudah cukup jelas bahwa ada larangan bagi setiap orang untuk memperoleh hak atas tanah di kawasan hutan, baik melalui Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, atau hak-hak lainnya, secara tidak sah atau tanpa izin dari Menteri Kehutanan atau pejabat yang berwenang.

Berbeda seperti yang terjadi di Kota Lubuklinggau Kawasan Kelurahan Sumber Agung Kecamatan Lubuklinggau Utara I Rt.08 ditetapkan sebagai Kawasan Hutan pada tahun 1980. UPTD Kawasan XIII Zona Bukit Cogong-Lakitan telah menyediakan pos-pos pembatas di kawasan tersebut. Namun yang terjadi sebenarnya masih ada kesimpangsiuran dengan belum diketahuinya fungsi kawasan di wilayah Kecamatan I Utara oleh Camat maupun Lurah sebagai PPATS di wilayah tersebut. Pada tahun 1986, pemohon mengajukan surat pengakuan hak atas tanah di wilayah Kelurahan Sumber Agung, Lubuklinggau Utara I. Pada tahun 1998, berdasarkan surat pengakuan hak yang disetujui oleh kepala desa atau lurah, pemohon melakukan transaksi jual beli tanah kepada pihak lain. Namun, ketika pembeli ingin mendaftarkan Surat Keterangan Tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Lubuklinggau untuk pembuatan Sertipikat Hak Milik, ternyata sertipikat tersebut tidak diterbitkan. BPN menjelaskan bahwa tanah tersebut terdaftar sebagai tanah yang terletak di kawasan hutan. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan informasi dan pemahaman terkait status tanah yang berpotensi menimbulkan masalah hukum dan administrasi. Pasal 97 ayat (1) PMNAIKA BPN 31 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menegaskan bahwa sebelum melakukan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT memiliki kewajiban untuk memeriksa kesesuaian sertifikat hak atas tanah dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dilakukan dengan menunjukkan sertifikat asli kepada petugas Kantor Pertanahan.

Teori tanggung gugat perdata menurut Peter Mahmud Marzuki adalah istilah yang termasuk dalam ranah hukum perdata (privat), di mana pertanggungjawaban mengacu pada posisi seseorang atau badan hukum yang dianggap bertanggung jawab atas pembayaran suatu bentuk ganti rugi

akibat suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Contohnya, seseorang harus mengganti rugi kepada orang atau badan hukum lain karena melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menyebabkan kerugian bagi pihak tersebut. Menurut J.H. Nieuwenhuis, tanggung gugat adalah kewajiban untuk membayar ganti rugi sebagai akibat dari pelanggaran norma. Pelanggaran norma ini dapat terjadi karena dua hal, yaitu: (1) perbuatan melawan hukum, dan (2) wanprestasi. Dalam kedua kasus tersebut, pihak yang melakukan pelanggaran harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak lain.

Langkah untuk memastikan orisinalitas penelitian adalah dengan melakukan perbandingan dengan beberapa jurnal atau penelitian lain yang memiliki topik bahasan serupa. Hal ini bertujuan untuk mengetahui apakah ada penelitian-penelitian sebelumnya yang telah menggarap topik yang sama atau serupa dengan penelitian yang sedang dilakukan. Dengan demikian, peneliti dapat menilai kontribusi unik dari penelitiannya serta memastikan bahwa penelitian tersebut akan memberikan nilai tambah yang signifikan dalam literatur akademis.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Rani Bilkis dan Wardani Rizkianti, yang berjudul “Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah”, disimpulkan bahwa keabsahan hukum Surat Keterangan Jual Beli (SKJB) tanah adalah sah dan berlaku selama tidak ada ketentuan di atas yang mengatur hal tersebut. Namun, penerapan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah melemahkan status hukum SKJB tanah. Hal ini disebabkan karena Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif namun mengandung unsur positif (Bilkis & Rizkianti, 2021).

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Dewi Tantini Wardaningsih, yang berjudul “Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Jaminan Milik Anak Di Bawah Umur”, disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang melibatkan agunan yang dimiliki oleh anak di bawah umur harus dilengkapi dengan surat penetapan perwalian dari pengadilan. Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab untuk memberikan nasehat hukum mengenai kelengkapan dan keabsahan dokumen atau surat yang dibutuhkan, serta mendengarkan keterangan dari para penghadap sebagai dasar pertimbangan dalam penyusunan akta (Wardaningsih, 2015).

Berdasarkan sejumlah penelitian terdahulu dengan tema atau topik serupa namun substansi penelitiannya berbeda, penelitian terdahulu memfokuskan pada kajian tentang tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta pembebanan hak tanggungan khususnya yang melibatkan jaminan milik anak di bawah umur, serta keabsahan hukum kepemilikan hak atas tanah berdasarkan surat keterangan jual beli. Sementara dalam penelitian ini, fokus kajian difokuskan pada tanggung jawab

Lurah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) terhadap kelalaian dalam pembuatan Surat Keterangan Jual Beli (SKJB) tanah yang berada dalam kawasan hutan. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperluas pemahaman tentang tanggung jawab PPATS dalam konteks yang lebih spesifik, yaitu terkait dengan masalah pembuatan SKJB tanah di kawasan hutan.

Adapun rumusan masalah dari artikel jurnal ini, terdapat beberapa masalah pokok yang menjadi objek studi penelitian yaitu: 1. Bagaimana pertanggungjawaban Lurah selaku PPATS terhadap kelalaian dalam pembuatan SKJB tanah kawasan hutan; dan 2. Bagaimana keabsahan SKJB yang objeknya berada dalam kawasan hutan?. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis tanggungjawab PPATS terhadap surat keterangan jual beli yang objeknya berada dalam kawasan hutan. Selain itu juga untuk menganalisis keabsahan surat keterangan jual beli tersebut yang objeknya berada dalam Kawasan hutan.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian doktrinal. Metode ini menitikberatkan pada pandangan bahwa hukum merupakan seperangkat peraturan perundang-undangan yang tersusun secara sistematis dengan ciri harmonisasi atau sinkronisasi. Pendekatan yang diterapkan adalah pendekatan Undang-Undang, di mana seluruh undang-undang dan regulasi terkait dengan isu hukum yang dibahas dalam buku ini diteliti secara menyeluruh (Suteki & Taufani, 2018).

Dalam penelitian doktrinal, istilah "data" tidak digunakan, melainkan digunakan istilah "bahan hukum". Bahan hukum ini dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu: bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan terkait perkawinan, seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder terdiri dari berbagai buku, jurnal, hasil penelitian, dan sumber lainnya. Sedangkan bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan indeks, berfungsi sebagai komplementer untuk bahan hukum primer dan sekunder.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Pertanggungjawaban Lurah Selaku PPATS Terhadap Kelalaian Dalam Pembuatan SKJB Tanah Kawasan Hutan

Kawasan hutan adalah wilayah yang secara resmi ditetapkan dan dijaga oleh pemerintah untuk mempertahankan statusnya sebagai hutan yang terlindungi. Dalam UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, diuraikan bahwa kawasan hutan diklasifikasikan berdasarkan fungsinya menjadi kawasan lindung, seperti Hutan Lindung dan Kawasan Suaka Alam, yang terbagi lagi menjadi Cagar Alam dan Suaka Margasatwa; serta kawasan pelestarian alam, seperti Taman Nasional, Taman Hutan Raya, Taman Wisata Alam, dan Taman Buru. Di sisi lain, terdapat kawasan yang ditujukan untuk kegiatan budidaya, seperti Hutan Produksi Terbatas, Hutan Produksi Tetap, dan Hutan Produksi yang dapat dikonversi.

Dalam konteks penguasaan dan pengelolaan hutan, dasar hukumnya bersumber dari Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan yang menyatakan bahwa "semua hutan di dalam wilayah Republik Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Hak penguasaan tersebut dimanfaatkan untuk meningkatkan kemakmuran rakyat, yang mencakup kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat yang berdasarkan negara hukum yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Tujuan dari penguasaan hutan oleh negara untuk kemakmuran rakyat ini dilakukan melalui optimalisasi berbagai fungsi hutan, termasuk fungsi konservasi, fungsi lindung, dan fungsi produksi, guna mencapai manfaat lingkungan, sosial, budaya, dan ekonomi yang seimbang dan berkelanjutan (Saleh, 2021).

Dalam Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Kehutanan (selanjutnya disebut UU Kehutanan), dijelaskan mengenai Hak Menguasai Negara atas Hutan yang didasarkan langsung pada Pasal 33 UUD NRI 1945. Sesuai dengan Pasal 33 UUD NRI 1945, penguasaan tertinggi atas hutan berada pada negara, seperti yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (3) UUPA yang digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Namun, menurut UUPA yang juga bersumber pada Pasal 33 UUD NRI 1945, hutan yang berada di atas tanah pada dasarnya merupakan bentuk pemanfaatan tanah untuk keperluan hutan yang diatur oleh UUPA. Oleh karena itu, penting untuk menentukan dengan jelas bagian mana dari tanah di seluruh Indonesia yang penguasaannya dilimpahkan pada Kementerian Kehutanan dan Lingkungan Hidup untuk dimanfaatkan sebagai hutan, serta hak apa yang menjadi dasar pengelolaan dan pemanfaatannya. Seluruh bentuk pemanfaatan tanah harus diajukan, didaftarkan, dan disertifikatkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Muntaqo et al., 2020).

Proses keberadaan kawasan hutan melibatkan serangkaian tahapan klasifikasi, dimulai dari identifikasi, *delineasi*, pemetaan, hingga penetapan kawasan hutan. Setiap tahap ini memiliki konsekuensi hukum, sehingga kawasan hutan yang sah diakui setelah Menteri Kehutanan menetapkan luas minimalnya beserta batas-batasnya. Meskipun batas-batas tersebut mungkin masih tercatat dalam peta, namun kawasan hutan tersebut sudah memiliki status yang sah.

Perubahan kawasan hutan adalah proses di mana kawasan hutan tertentu mengalami transformasi menjadi kawasan non-hutan atau beralih menjadi kawasan hutan dengan fungsi yang berbeda. Proses ini terjadi dengan mengubah fungsi kawasan hutan menjadi fungsi lainnya, merubah fungsi pokok kawasan hutan, mengalihkan sebagian kawasan hutan menjadi kawasan non-hutan, serta menetapkan sebagian kawasan untuk penggunaan lain yang tetap menjadi kawasan hutan. Ruang lingkup perubahan kawasan hutan meliputi: a. Perubahan fungsi kawasan hutan; b. Perubahan peruntukan kawasan hutan; c. Penunjukan sebagian area untuk penggunaan lain yang kemudian menjadi kawasan hutan. Tujuan dari perubahan fungsi kawasan hutan adalah untuk mencapai optimalisasi dan manfaat fungsi kawasan hutan secara berkelanjutan dan lestari.

Dalam konteks batasan istilah kebijakan terkait dengan kawasan hutan dan perubahan kawasan hutan seperti yang dijelaskan di atas, ruang lingkup kebijakan perubahan kawasan hutan mencakup tindakan atau langkah-langkah yang diambil oleh pemerintah terkait pengelolaan kawasan hutan. Ini meliputi perubahan nama, fungsi, dan/atau penggunaan kawasan hutan menjadi kawasan non-hutan atau sebaliknya, serta perubahan penggunaan kawasan hutan untuk tujuan di luar bidang kehutanan. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk memastikan optimalitas dalam memperoleh hasil dari hutan dan/atau mengelola kawasan yang bukan hutan.

Data tanah yang terdapat dalam buku register memiliki peranan yang sangat penting dalam membantu atau melengkapi proses peralihan hak serta pendaftaran tanah, terutama dalam konteks konversi. Tanggung jawab utama dalam memastikan keakuratan data ini biasanya menjadi tanggung jawab lurah. Lurah memiliki peran kunci dalam mengumpulkan, memverifikasi, dan memastikan keakuratan data tanah yang tercantum dalam buku register. Ketika data tanah tidak akurat, implikasinya dapat mencakup ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis selama proses pendaftaran tanah. Ini dapat menyebabkan sertipikat akhir dari proses pendaftaran menjadi batal. Menurut Peraturan Menteri No. 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, dalam Pasal 1 angka 12, pembatalan keputusan pemberian hak adalah tindakan pembatalan keputusan yang berkaitan dengan pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut terdapat cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk mematuhi putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.



Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 2005 tentang Desa, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 8 tahun 2005 tentang Pemerintahan Daerah, tugas dan wewenang Kepala Desa atau Lurah termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan. Pasal 14 menyebutkan bahwa Kepala Desa atau Lurah bertanggung jawab atas tugas dan wewenang tersebut.

Dalam melaksanakan tugas dan wewenang tersebut, Pasal 15 mengatur beberapa kewajiban Kepala Desa atau Lurah, di antaranya: a. Memberikan pelayanan kepada masyarakat, termasuk dalam hal pertanahan; dan b. Mengeluarkan surat-surat yang diperlukan kepada masyarakat di wilayahnya, seperti surat-surat tanah yang sebelumnya dikuasai oleh adat, yang diperlukan sebagai bagian dari administrasi pertanahan untuk proses pendaftaran pertama kali.

Dengan demikian, Kepala Desa atau Lurah memiliki tanggung jawab untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat terkait pertanahan, termasuk dalam penerbitan surat-surat tanah yang diperlukan untuk keperluan administrasi pertanahan antara lain: a. Menaati dan menegakkan seluruh peraturan perundang-undangan; b. Menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa yang baik; dan c. Mendamaikan perselisihan masyarakat di desa.

Dalam menjalankan tugasnya dalam melayani masyarakat, Lurah diminta untuk menerapkan "asas kecermatan," seperti yang ditegaskan oleh Adria Sutedi: "Setiap Camat dan Lurah dalam menerbitkan surat keterangan harus menerapkan asas kecermatan." Artinya, Lurah harus memastikan bahwa setiap surat keterangan yang diterbitkan dibuat dengan teliti dan cermat, sesuai dengan fakta-fakta yang ada dan berlaku secara hukum. Hal ini penting untuk memastikan keakuratan dan keabsahan setiap dokumen yang dikeluarkan, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang tepat bagi masyarakat yang menerimanya (Bronto, 2016). Asas kecermatan merupakan salah satu asas formal dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik. Asas ini mengamanatkan bahwa setiap pejabat TUN (Tugas Umum Negara) wajib memastikan bahwa pada saat menyiapkan dan mengeluarkan suatu keputusan, mereka harus memiliki pengetahuan yang lengkap tentang semua fakta yang relevan dari semua pihak yang terlibat. Mereka juga diharapkan bertindak tidak semena-mena, adil, dan menghormati hak-hak orang lain. Dengan menerapkan asas kecermatan ini, diharapkan proses pengambilan keputusan akan lebih transparan, akurat, dan berkeadilan, serta menghasilkan keputusan yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum dan keadilan.

Di antara tugas dan kewajiban Lurah adalah melayani masyarakat di desa, termasuk dalam urusan pertanahan. Hal ini mencakup memberikan informasi kepada masyarakat mengenai tanah dan juga berperan sebagai fasilitator atau saksi dalam proses peralihan hak atas tanah. Lurah

bertanggung jawab untuk memberikan bantuan dan bimbingan kepada warga terkait dengan masalah tanah, termasuk prosedur dan persyaratan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Selain itu, sebagai saksi atau fasilitator, Lurah dapat membantu dalam proses transaksi tanah, memastikan bahwa proses tersebut berlangsung sesuai dengan ketentuan hukum dan administrasi yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pembentukan dan Pembatalan Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Pengurusan Agraria dan Tata Ruang (PPAT), disebutkan bahwa Camat atau Kepala Desa/Lurah memiliki kewenangan untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum memiliki cukup jumlah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini merupakan upaya untuk memastikan akses masyarakat terhadap layanan pembuatan akta tanah, terutama di daerah-daerah yang belum memiliki cukup PPAT. Dengan demikian, Camat atau Kepala Desa/Lurah dapat ditunjuk sebagai PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) untuk memberikan layanan pembuatan akta tanah kepada masyarakat di daerah yang membutuhkan (Annisa, 2021). Tujuan penunjukan PPATS adalah guna melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu.

Peran Kepala Desa/Lurah sebagai PPAT sementara yang ditunjuk karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk mengisi kekurangan PPAT di kecamatan pada kabupaten/kota yang masih terdapat kekurangan formasi PPAT. Dengan tugas dan kewajiban tersebut, lurah memegang peranan penting dan rentan terhadap penipuan atau penyalahgunaan kekuasaan, seperti tidak melakukan pendaftaran atau salah pencatatan pengalihan hak atau pemberian keterangan yang bertentangan dengan hukum atau bahkan memberikan informasi yang tidak benar. Kesalahan dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban tersebut sering terjadi, terutama dalam penerbitan sertipikat sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang membutuhkan, bahkan dapat menimbulkan sengketa tanah.

Untuk kesalahan dalam menjalankan tugas dan tanggungjawab lurah tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata atau pidana oleh masyarakat yang dirugikan, walaupun hal tersebut tidak diatur dalam PP 24/1997. Hal ini menjadi suatu kegagalan atau dekriminalisasi yang disebabkan dalam PP 10/1961 dalam Pasal 42 dan Pasal 44 ditentukan sanksi pidana terhadap pelanggaran mengenai batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan pelanggaran atas pembuatan akta tentang pemindahan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, atau hak tanggungan tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria dipidana dengan hukuman kurungan selama-

lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah). Disamping itu juga dilarang lurah menguatkan perjanjian mengenai tanah yang dibukukan jika: a. Permintaan yang tidak dilampirkan sertifikat tanah; b. Tanah yang menjadi objek perjanjian berada dalam sengketa; dan c. Tidak melampirkan surat-surat tanda pembayaran biaya pendaftaran (Oloan, 2016).

PP 24/1997 memang tidak mengatur sanksi pidana terhadap pelanggaran pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat, namun bukan berarti pertanggungjawaban pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tidak dapat dipikul, terutama dalam hal terjadi kelalaian atau kecerobohan atau paksaan dan penipuan dalam pembuatan surat keterangan mengenai tanah atau data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah. Kelalaian dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab Kepala Desa/Lurah dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat, apalagi jika kemudian menimbulkan perselisihan, kerugian berupa kerugian finansial, kerugian sosial, tetapi juga menyangkut kerugian secara sosial, yuridis, keamanan, psikis dan fisik. Oleh karena itu, hukum pidana dapat digunakan di bidang pertanahan untuk menegakkan hukum pidana ketika pelanggaran atau kejahatan yang menyangkut pertanahan, seperti perusakan tanda batas tanah, memberikan informasi tanah palsu atau tidak benar (data fisik dan data yuridis) atau kesalahan dalam membuat keterangan yang dibuat Kepala Desa/Lurah atau Camat maupun orang yang memohon hak.

Syafruddin menjelaskan bahwa paradigma hukum pidana modern mengisyaratkan bahwa peraturan pidana bertujuan untuk mengatur dan mengontrol tegaknya hukum dalam masyarakat dan menjamin rasa keadilan sosial dalam tindakan individu atau sekelompok orang yang telah merusak atau melanggarnya (Ali, 2015). Beberapa pasal dalam KUHP yang berhubungan dengan kejahatan pertanahan yaitu sebagai berikut: a. Kejahatan terhadap penyerobotan tanah diatur dalam pasal 167 KUHP; b. Kejahatan terhadap pemalsuan surat-surat masing-masing diatur dalam pasal 263, 264, 266 dan 274 KUHP; dan c. Kejahatan penggelapan terhadap hak atas barang tidak bergerak seperti tanah, rumah, sawah. Kejahatan ini biasa disebut dengan kejahatan *stellionaat*, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 385 KUHP (Harahap, 2014) .

Selain pertanggungjawaban pidana, pihak yang dirugikan juga dapat menuntut pertanggungjawaban perdata, dengan menggunakan atau menerapkan asas melawan hukum yang diterapkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata atau *onrechtmatigen daad*, yaitu. Perbuatan melawan hukum dapat diartikan sebagai perbuatan atau pembiaran sesuatu yang: a. Melanggar hak orang lain; b. Bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari yang melakukan perbuatan itu; dan c. Bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain (Iryadi, 2020).

Tidak dipenuhinya tugas dan tanggungjawab oleh Kepala Desa/Lurah tersebut dapat menimbulkan sengketa tanah. Berkaca pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa yang dimaksudkan dengan sengketa tanah adalah perbedaan pendapat mengenai: a. Keabsahan suatu hak; b. Pemberian hak atas tanah; dan c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti hak, antara para pihak yang berkepentingan maupun antara para pihak yang berkepentingan dengan instansi yang bersangkutan (BPN) (Sumardjono, 2019).

Berdasarkan penjelasan di atas dengan menggunakan pisau analisis teori tanggung jawab gugat Peter Mahmud Marzuk, menurutnya tanggung jawab itu didasarkan atas kesalahan (*schuldaansprakelijheid*), kesalahan merupakan unsur yang mendasar dan harus dibuktikan untuk meminta pertanggungjawaban seseorang atas kerugian yang diderita pihak lain. Hal lain yang menjadi pokok dari tanggung gugat jenis ini adalah, unsur kesalahan tergugat menjadi tanggung jawab penggugat untuk membuktikannya. Sebagai benang merah, dapat dikemukakan bahwa tanggung jawab Kepala Desa/Lurah sebagai PPATS terhadap akta yang cacat hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Tanggung jawab secara Administratif.

Kesalahan administrasi atau yang biasa disebut mal administrasi dalam pelaksanaan fungsi pendaftaran dan pengalihan tanah oleh PPATS tentunya akan menimbulkan akibat hukum yaitu PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban. Tanggung jawab administratif juga ditentukan dalam pada Pasal 62 PP. 24 Tahun 1997, yaitu: PPATS yang dalam menjalankan tugasnya tidak melaksanakan perintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39, dan 40 serta perintah dan arahan menteri atau pejabat yang ditunjuk, dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis. sampai dengan berakhirnya jabatan PPAT (Santoso, 2018). Demikian juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa: 1). Teguran; 2). Peringatan; 3). *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan IPPAT; 4). *Omzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT; dan 5). Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Pemberian sanksi kepada PPAT disesuaikan dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan, sesuai dengan Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT. Pembinaan dan pengawasan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana diatur dalam Pasal 65 jo. Pasal 1 angka 10 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Tugas administratif PPAT mencakup pungutan pajak, yang merupakan kewenangan tambahan berdasarkan undang-undang perpajakan.

Dalam konteks ini, PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda karena melanggar Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal tersebut menegaskan bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Sebagai konsekuensi, PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 untuk setiap pelanggaran, sebagaimana diatur dalam Pasal 93 Undang-Undang tersebut. Dengan demikian, sanksi atau hukuman yang dapat mengancam PPAT yang melakukan perbuatan tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT yaitu diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

b. Tanggung jawab secara Keperdataan.

Tanggung jawab PPAT dalam aspek perdata secara yuridis formal diatur dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUH Perdata yaitu: Pasal 1365 KUH Perdata mengatur bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain menuntut orang yang melakukan kesalahan untuk mengganti kerugian tersebut. Ini menegaskan bahwa kewajiban untuk mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan berlaku hanya jika perbuatan melawan hukum dilakukan oleh orang yang bertanggung jawab secara hukum.

Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatiannya. Ini menegaskan bahwa seseorang yang bertindak melawan hukum harus bertanggung jawab tidak hanya atas tindakan aktifnya, tetapi juga atas kerugian yang timbul karena kelalaian atau kurangnya kehati-hatian. Pasal 1367 KUH Perdata menjelaskan bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri, tetapi juga atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Ini mengindikasikan bentuk tanggung jawab tanpa kesalahan, namun dengan batasan bahwa dampak kerugian harus disebabkan oleh kesalahan orang yang ada di bawah tanggung jawabnya (Ibrahim & Wibisono, 2013).

c. Tanggung jawab secara Pidana

Pemberian sanksi pidana terhadap seorang PPAT hanya dapat dilakukan jika terbukti bahwa PPAT tersebut membuat surat palsu atau memalsukan akta, yang merupakan tindak pidana. Penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari tata cara pembuatan akta PPAT harus dievaluasi sesuai dengan batasan yang telah ditetapkan oleh konstitusi yang terkait dengan PPAT. Jika terjadi pelanggaran aspek formal, sanksi yang dapat diberikan adalah sanksi perdata, sanksi administratif, atau sanksi sesuai kode etik IPPAT, tergantung pada jenis pelanggarannya. Oleh

karena itu, mengkualifikasikan pelanggaran aspek formal sebagai tindak pidana dianggap tidak memiliki dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Menurut Habib Adjie sebagaimana Penulis sadar dengan metode penalaran analogi, mengemukakan bahwa aspek aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika: a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPATS yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana; dan b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Sanksi pidana terhadap PPAT dapat diberlakukan jika melanggar batasan-batasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT dan Kode Etik IPPAT serta ketentuan yang terdapat dalam KUHP. Menurut Habib Adjie, bahwa mengkaji masalah pidana yang berhubungan dengan aspek formal akta PPAT dalam pembuatan akta otentik yaitu, sebagai berikut: a. Membuat surat palsu/ yang sengaja dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang sengaja dipalsukan (Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP); b. Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik (Pasal 264 KUHP); c. Menyuruh mencantumkan keterangan yang bukan sebenarnya atau palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP); d. Menyuruh melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP); dan e. Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) Jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 266 KUHP). Dapat disimpulkan bahwa surat keterangan jual beli tanah dalam kawasan hutan yang dibuat oleh Lurah selaku PPATS merupakan surat keterangan yang cacat hukum dan atas kelalaiannya bisa dikenakan sanksi sebagai pertanggungjawaban perbuatannya yaitu berupa pertanggungjawaban Perdata.

## **2. Keabsahan SKJB yang Objeknya dalam Kawasan Hutan**

Hutan yang demikian luas dan tidak tergarap oleh siapapun maka seseorang bisa saja membuka hutan sesuai dengan keinginannya. Sedangkan pemerintah pada waktu itu membiarkan saja karena dianggap untuk kehidupan warga disekitarnya. Dengan dikeluarkannya UUPA maka dalam hal kebebasan membuka hutan diatur lebih lanjut dikarenakan kemajuan dan pembangunan makin menghendaki pembukaan hutan. Disamping belum tuntasnya pendaftaran tanah dan hak milik sehingga kadangkala terjadi berdempetan baik karena disengaja oleh masyarakat dan tidak diketahui oleh aparat pemerintah yang bertugas dibidang itu sehingga kejadian ini menimbulkan persengketaan yang bisa menghambat kegiatan pembangunan. Untuk mengatasi hal ini barulah terasa sekarang betapa pentingnya pendaftaran tanah dan memiliki hak-hak atas tanah.

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara. Biasanya tanah-tanah milik negara yang telah dikuasai dan digarap oleh masyarakat secara turun temurun memiliki bukti surat keterangan tanah dari kepala desa sebagai bukti awal sebelum bersertifikat. Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan Sertifikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum surat keterangan tanah Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah di perdesaan dan di perkotaan hal itu sudah tidak berlaku lagi untuk menjamin pengurusan sertifikat yang singkat.

Berkaitan dengan kasus yang terjadi akibat kelalaian di Kelurahan Sumber Agung Kecamatan Lubuklinggau Utara Kota Lubuklinggau, surat keterangan jual beli dibuat dihadapan Lurah PPATS yang objeknya bukan merupakan tanah hak milik melainkan tanah Kawasan hutan yang berstatus tanah negara. Dalam perspektif Pasal 1320 KUH Perdata yang menjelaskan syarat sah perjanjian, transaksi tersebut batal demi hukum disebabkan: *pertama*: kata sepakat (*consensus*), suatu perjanjian dianggap cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak pernah terjadi jika dalam perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan, menurut pasal 1328 KUH Perdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam kasus ini perjanjian tersebut pihak pertama (penjual) memberikan keterangan bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang berstatus hak milik kepada pihak kedua (pembeli), setelah pihak kedua hendak balik nama dan menerbitkan sertifikat hak milik yang baru di kantor BPN, terungkaplah bahwasanya tanah tersebut merupakan tanah kawasan yang statusnya hanya hak pakai. *Kedua*: kausa (sebab) yang halal, syarat perjanjian ini merupakan syarat objektif (materil) menjelaskan bahwa tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan atau ketertiban umum. Suatu perjanjian mengacu pada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri, pihak

yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang. Seseorang membeli tanah dengan maksud untuk memiliki (status hak milik) maka sudah tentu status dari pemilik sebelumnya juga merupakan hak milik, maka jual beli tersebut mempunyai kausa yang halal, apabila tanah tersebut bukan merupakan tanah hak milik maka jual beli tersebut tidak memenuhi kausa hukum yang halal dan batal demi hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka peneliti dapat ditarik benang merah bahwa Surat Keterangan Jual Beli (SKBJ) yang dibuat didepan PPAT Sementara tidak absah disebabkan perjanjian tersebut cacat hukum atas dasar penjual memberikan keterangan bukan yang sebenarnya, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Demikian syarat materilnya tidak terpenuhi atas dasar bukan sesuatu sebab yang halal sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum.

#### **D. SIMPULAN DAN SARAN**

Lurah, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), memiliki tanggung jawab penting terhadap keakuratan data tanah dan penerbitan surat keterangan, seperti dalam transaksi jual beli tanah di kawasan hutan. Kesalahan dalam menjalankan tugasnya dapat mengakibatkan konsekuensi perdata, administratif, atau bahkan pidana. Tanggung jawab perdata mencakup penggantian kerugian atas tindakan yang melanggar hukum, sedangkan sanksi administratif dapat berupa teguran atau pemecatan. Sementara itu, sanksi pidana tergantung pada pelanggaran spesifik yang terjadi. Pentingnya perlindungan hukum menjadi kunci untuk mencegah kesalahan dalam penerbitan surat keterangan dan penanganan tanah secara tidak benar, sehingga memastikan kepastian hukum bagi masyarakat yang terlibat.

Surat Keterangan Jual Beli (SKBJ) yang dibuat di depan Lurah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) untuk tanah yang berstatus kawasan hutan tidak sah karena perjanjian tersebut terbukti cacat hukum. Penjual memberikan keterangan yang tidak sesuai dengan fakta bahwa tanah tersebut merupakan tanah hak milik, padahal sebenarnya tanah tersebut hanya hak pakai. Hal ini melanggar syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang membutuhkan kata sepakat yang jujur dan kausa yang halal. Penipuan dalam memberikan informasi tentang status tanah dan ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Oleh karena itu, SKBJ yang diterbitkan tidak memiliki keabsahan hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat yang diperlukan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT dalam melaksanakan pendidikan dan pelatihan terhadap Lurah selaku PPATS guna melahirkan SDM yang cukup, mengingat pelaksanaannya yang singkat disebabkan Lurah juga memiliki tugas dan tanggungjawab lain selaku pejabat administrasi negara ditingkat bawah. Lurah PPATS harus



meningkatkan pengetahuan baik secara teori maupun praktik untuk meminimalisir kesalahan dan kendala dalam menjalankan tugas selaku PPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, N. (2022). Sengketa Tanah Dalam Pelaksanaan Pembangunan Proyek Jalan Tol Kota Manado-Bitung. *Tumou Tou Law Riview*, Vol. 1, (No.1), p.1-13. <https://doi.org/10.35801/tourev.v0i0.43630>.
- Annisa, C. (2021). *Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*. Universitas Hasanuddin Makassar.
- Sahnan., & Asikin, Z. (2018). Penegakan Hukum Pemanfaatan Tanah Kawasan Hutan Di Kabupaten Lombok Timur. *Jurnal Ius*, Vol. 6, (No. 2), p.144–155. <https://doi.org/10.29303/ius.v6i1.530>
- Bilkis, R., & Rizkianti, W. (2021). Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, Vol. 8, (No. 5), p.1314–1323. <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i5.1314-1323>
- Bronto, B.W. (2016). *Fungsi dan Kedudukan Camat Selaku PPATS Dalam Pembuatan Akta Hak Atas Tanah (Studi Dikecamatan Jaten Karanganyar)*. Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Harahap, K. (2014). Problematika Produk Hukum Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT/S) Dalam Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Premise Law Journal*, Vol. 3, (No.1), p.1-20. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/13989-ID-problematika-produk-hukum-camat-sebagai-pejabat-pembuat-akta-tanah-sementara-ppa.pdf>
- Ibrahim, S., & Wibisono. (2013). Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*.
- Iryadi, I. (2020). Kepastian Hukum Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara. *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 11, (No.1), p.1-19. <http://dx.doi.org/10.22212/jnh.v11i1.1547>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Saleh, S. R. M. (2021). *Tinjauan Hukum Terhadap Pemanfaatan Lahan Kawasan Hutan Lindung*

*Oleh Masyarakat Di Kabupaten Luwu Timur.* Universitas Hasanuddin.

- Muntaqo, F., Turatmiah, S., Mahendra, B., & Satria, M. (2020). Pengadaan Tanah Pada Kawasan Hutan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Sektor Migas. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 9, (No. 2), p.71–84. <https://doi.org/10.28946/rpt.v9i2.921>
- Ngadino. (2020). *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan Dan Pengisian Akta PPAT*. Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press.
- Oloan, N. (2016). Praktek Pembuatan Akta Tanah Oleh Camat Dalam Kedudukan Dan Fungsinya Selaku PPAT Sementara Di Kota Padangsidempuan. *Jupiiis: Jurnal Pendidikan Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol. 8, (No.2), p.123-131. <https://doi.org/10.24114/jupiiis.v8i2.5158>
- Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Sahnan., et.al. (2016). Sengketa Pemanfaatan Tanah Kawasan Hutan Antara Warga Masyarakat Dengan Dinas Kehutanan (Studi Kasus Tanah Kawasan Hutan Pelangan, Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Kabupaten Lombok Barat, NTB). *Jurnal Ius*, Vol. 4, (No.1), p.558–570. <https://doi.org/10.29303/ius.v4i3.427>.
- Santoso, S.D. (2018). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013). *Al-Qānūn*, Vol. 21, (No.1), p.165-186. retrieved from <https://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1663973&val=3424&title=Kekuatan%20Hukum%20Akta%20Jual%20Beli%20Tanah%20yang%20Dibuat%20PPAT%20Studi%20Kasus%20Putusan%20Kasasi%20MA%20No%20787%20KPdt2013>.
- Sumardjono, M. S. W. (2019). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Suteki., & Taufani, G. (2018). *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers.
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan

Wardaningsih, D. T. (2015). Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Jaminan Milik Anak Di Bawah Umur. *Officium Notarium, Vol. 1*, (No. 1), p.79-88. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss1.art9>