

Tanggung Jawab PPAT dalam Pencegahan Mafia Tanah pada Peralihan Hak atas Tanah

Nida Yera Maulida^{1*}, Putri Ayu Sutrisna²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia
*nidaymaulida@gmail.com

ABSTRACT

PPAT is a public official who has the authority to make deeds, especially deeds of transfer of land rights. The issue are PPAT's authority in accordance with PP numb. 24/2016 in ensuring legal certainty in the process of transferring land rights. The research method used is normative juridical and the type of research is analytical descriptive. The type of data used is secondary data. The results of the research conclude that the role and responsibility of PPAT is in making deeds regarding land. Making an authentic deed as proof that certain legal acts regarding land rights have been carried out before the and transfer of control of land rights which are the object of sale and purchase.

Keywords: *PPAT; Ttransfer of Rights; Land Mafia.*

ABSTRAK

PPAT ialah pejabat umum yang berwenang membuat akta, khususnya akta peralihan hak atas tanah. Permasalahan yang dibahas adalah wewenang PPAT sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 dalam menjamin kepastian hukum pada proses peralihan hak atas tanah dan peran pemerintah dan PPAT dalam mencegah terjadinya kasus mafia tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan jenis penelitian ini adalah deskriptif analitis. Untuk jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Hasil penelitian menyimpulkan, peran dan tanggungjawab PPAT dalam membuat akta mengenai tanah pada proses peralihan hak atas tanah agar tercapainya kepastian hukum. Kedua, Mafia tanah menggunakan kelemahan hukum sebagai celah dengan membuat palsu dokumen akta surat kuasa perlu diwaspadai. Maka dari itu, pentingnya peran dan tanggungjawab PPAT serta pemerintah dalam mencegah terjadinya kasus mafia tanah.

Kata Kunci: *PPAT; Peralihan Hak; Mafia Tanah.*

A. PENDAHULUAN

Aspek filosofis terkait tanah yang merupakan unsur utama dalam kehidupan dan memiliki banyak fungsi yang digunakan oleh makhluk hidup. Kebutuhan tanah sangat penting serta memberikan penentuan dalam keberlangsungan hidup manusia. Banyak orang yang mempergunakan tanah untuk mendapatkan kehidupan yang layak dengan mengembangkan tanaman yang menghasilkan atau sebagai tempat tinggal mereka. Dengan adanya peran penting dari tanah yang dapat memberikan aset yang berharga bagi setiap orang, maka diperlukan adanya aturan hukum untuk melindungi tanah oleh negara. Pentingnya perlindungan hukum bagi tanah untuk masyarakat dalam rangka menghindari tindakan buruk yang dilakukan oleh mafia tanah. Mafia tanah menggunakan kelemahan hukum sebagai celah dengan membuat palsu dokumen akta surat kuasa penjualan tanah ataupun surat jual beli tanah. Surat hak atas tanah penggunaannya bisa di dapat melalui kantor

pemerintahan desa atau kelurahan yang dibantu oleh para pejabat terkait, ataupun melalui cara pemalsuan atas hak yang dimana hal tersebut menjadikan timbulnya suatu gugatan di Pengadilan.

Aspek normatif mengenai pemanfaatan tanah sebagaimana tertuang dalam UUD 1945 pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Peraturan diatas merupakan langkah pemerintah untuk mensejahterakan masyarakat dan melindungi hak-hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok-Pokok Agraria "seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dan seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu seluruh rakyat Indonesia". Peraturan mengenai tanah juga diatur dalam PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah mengatur mengenai pendaftaran tanah terbagi 2 jenis: a. Pendaftaran Hak atas Tanah, yaitu pendafarn hak yang dilakukan kali pertama ataupun membukukan sesuatu hak atas tanah kedalam daftar buku tanah; b. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, yaitu perpindahan hak atas tanah ke pihak-pihak lain yang dilakukan karenanya ada hukum misalnya jual-beli, hibah, tukar-menukar atau tanpa adaperbuatan hukum seperti pewarisan. Peralihan hak ats tanah dikarenakan ada suatu perbuatann hukum dilakukan melalui akta peralihan hak atas tanah diman hal tersebut dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah "pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun". Urgensi pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan PPAT memiliki kaitan dengan serangkaian prosedur pendaftaran tanah dimana hal tersebut ada guna mendapat jaminan kepastian hukum serta jaminan kepastian hak atas tanah. Sertifikat Tanah memiliki fungsi atas alat pembuktian kuat dan terpenuh dalam hal kepemilikan hak atas tanah.

Pejabat umum PPAT memiliki wewenang dalam pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan tanah, juga diwajibkan mempunyai kemampuan serta kecakapan khusus dalam bidang pertanahan supaya akta tersebut dibuat tidak menyebabkan permasalahan kedepannya. Akta yang dibuat merupakan akta otentik dimana nantinya dipakai sebagai alat bukti, dan memiliki kekuatan mutlak terkait hal-hal atau peristiwa yang terdapat di dalam akta. Jual beli tanah mempunyai peraturan dasar yang wajib dilakukan. Terkait pemrosesan transaksi dan keabsahan dokumen sertifikat. Jual beli tanah tidak diperbolehkan dilakukan di bawah tangan. Kesemuanya prosedur transaksi wajib dilakukan dihadapan pejabat Negara atau PPAT.

Pendaftaran Tanah merupakan "serangkaian kegiatan dimana pemerintah berkomitmen secara terus-menerus berkesinambungan secara teratur, termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan,

penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat dan tanda bukti bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani". Pemilik tanah akan mendapatkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah setelah melakukan pendaftaran. Adanya sertifikat tersebut, individu yang memiliki hak atas tanah akan mendapatkan kepastian akan keberadaan haknya.

Secara *mutatis mutandis* setiap sertifikat hak atas tanah sebagai akta otentik senantiasa merupakan bukti sempurna. Artinya sertifikat hak atas tanah merupakan bukti sempurna bagi para pihak dan ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya, tentang segala apa yang termuat di dalamnya dan bahkan tentang yang terdapat dalam akta sebagai penuturan belaka sepanjang yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok akta. Akta otentik merupakan sesuatu akta dilakukan pembuatan dalam bentuk yang telah diatur keundang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang atas hal tersebut ditempat dimana akta itu dilakukan penandatanganan. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian mutlak. Bila timbul permasalahan antar pihak, jadi yang dimuat ke dalam akta otentik menjadi bukti yang sempurna maka tidak diperlukan kembali bukti dari alat-alat pembuktian lain.

Aspek sosiologis dalam hal ini fungsi tanah memiliki arti penting di kehidupan mengakibatkan banyaknya masyarakat melakukan segala macam cara untuk mendapatkan tanah demi mampu bertahan hidup. Masalah mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah memerlukan perhatian khusus dari berbagai pihak karena sering terjadi masalah kepemilikan ataupun penguasaan tanah tanpa hak memiliki makna antaranya yaitu melalui cara palsu sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, ataupun dikenal sebagai "mafia tanah". Mafia tanah menggunakan kelemahan hukum sebagai celah dengan membuat palsu dokumen akta surat kuasa penjualan tanah ataupun surat jual beli tanah. Surat hak atas tanah penggunaannya bisa di dapat melalui kantor pemerintahan desa atau kelurahan yang dibantu oleh para pejabat terkait, ataupun melalui cara pemalsuan atas hak yang dimana hal tersebut menjadikan timbulnya suatu gugatan di Pengadilan. Pemalsuan dokumen diatas merupakan bukti atas terdapatnya alat bukti otentik berupa tulisan ataupun surat. Meskipun begitu, apabila dijadikan alat bukti, tidak dapat menggambarkan hal tersebut semestinya sah ataupun benar (Sholeh, 2021). Tanggung jawab PPAT pada peralihan hak atas tanah dalam mencegah mafia tanah sangat penting dilakukan dengan sungguh-sungguh. Hal ini dikarenakan maraknya mafia tanah yang ada. Berdasarkan data per 7 Maret 2024, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah mengungkap sebanyak 86 kasus mafia tanah dan berpotensi kerugian negara hingga Rp. 13,2 Triliun. Agenda pemberantasan mafia tanah menjadi sangat penting khususnya bagi PPAT.

Artikel ini menggunakan teori kepastian hukum dalam menganalisis tanggung jawab PPAT melalui peralihan hak atas tanah dalam mencegah mafia tanah. Kepastian diimplementasikan selaku situasi, aturan, ketentuan pada suatu yang memiliki kepastian. Hukum memiliki fungsi dan dapat diimplementasikan apabila hukum itu memiliki sifat adil dan dilaksanakan dengan kepastian. Kepastian hukum pendapat Rato merupakan pertanyaan dimana hanya bisa direspon secara normatif bukan sosiologi (Rato, 2019). Normatifnya, kepastian hukum ada ketika suatu aturan dirancang kemudian diundangkan dan dijalankan dengan kepastian dikarenakan telah diatur secara jelas serta logis. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwasannya hukum dilaksanakan, dimana masyarakat memiliki hak dalam hukum untuk mendapatkan hak dan keputusan yang bias dilajalkan. Kepastian hukum ialah perlindungan pada suatu perilaku kesewenang wenangan dimana memiliki arti bahwasanya orang bias mendapatkan sesuatu yang dapat diharap pada situasi tertentu. Penjelasan diatas menjelaskan bahwasannya kepastian hukum dapatt diimplementasikan dari hukum dalam peraturan-peraturan hukum dimana selanjutnya ditaati pada tiap-tiap individu. Peraturan-peraturan hukum sedemikian itu diatur, tidak selalu memiliki tujuan dalam terwujudnya keadilan atau kemanfaatan, bias jadi hanya semata-mata dalam adanya kepastian (Supriyono, 2016).

Artikel yang ditulis mempunyai perbedaan pada beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih memfokuskan membahas terkait Tangung jawab PPAT dalam sehubungan dengan maraknya mafia tanah. Artikel jurnal yang penulis buat memiliki subtansi pembahasan yang berbeda dari artikel-artikel sebelumnya. Berikut ini rujukan jurnal sebelumnya yang digunakan penulis sebagai orisinalitas dalam penelitian ini yaitu artikel jurnal yang ditulis oleh Purna Noor Aditama, pada tahun 2018, yang berjudul “Tanggung Jawab PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”, fokus pada artikel ini yaitu pada tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan bentuk upaya-upaya ppat dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak tanah melalui jual beli (Aditama, 2018). Artikel jurnal selanjutnya ditulis oleh Muhammad Billy Saputra, pada tahun 2022, yang berjudul “Pertanggung Jawaban PPAT Sehubungan Dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli”, fokus pada artikel ini yaitu mengenai bentuk pertanggungjawaban pidana PPAT yang membuat akta jual beli yang mengandung tindak pidana pemalsuan dan bentuk pertanggungjawaban pidana tersangka sesuai dengan Putusan Nomor Perkara 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt (Saputra, 2022). Artikel jurnal selanjutnya yang ditulis oleh Ditta Dwinata Garvania Tumangger, pada tahun 2023, yang berjudul “Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembuat Sertifikat Fiktif”, fokus artikel ini yaitu mengenai mekanisme yang dilakukan oleh mafia tanah dalam menjalankan aksinya dan tindakan yang dapat dilakukan negara untuk meminimalisir kasus praktik mafia tanah yang terjadi di

Indonesia saat ini (Tumangger, 2023). Artikel tersebut membahas tentang perlindungan hukum pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis membuat penulisan ilmiah berjudul: "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pencegahan Mafia Tanah Pada Peralihan Hak Atas Tanah".

Berdasarkan uraian latar belakang, rumusan masalah penelitian ini yaitu: 1. Bagaimana bentuk tanggung jawab PPAT dalam memberikan kepastian hukum pada proses peralihan hak atas tanah? dan 2. Bagaimana peran pemerintah dan PPAT dalam mencegah terjadinya kasus mafia tanah? Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bentuk tanggung jawab PPAT dalam memberikan kepastian hukum pada proses peralihan hak atas tanah dan bagaimana peran pemerintah dan PPAT dalam mencegah terjadinya kasus mafia tanah.

B. METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif yang berfokus pada analisis literatur dan mengacu pada bahan hukum primer seperti Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian ini memiliki karakteristik deskriptif-analitis, dengan menggunakan bahan hukum yang bersifat sekunder dan membahas tentang kejelasan hukum terkait Pertanggungjawaban PPAT dalam proses transfer kepemilikan tanah.

Data penelitian ini memakai analisis data deskriptif-kualitatif yaitu metode penelitian yang menghasilkan penelitian deskriptif-analitis yang diimplementasikan oleh narasumber pada pernyataan tertulis atau lisan serta perilaku aktual, dan penelitian yang dilaksanakan secara keseluruhan. Analisa dilakukan secara deskriptif analitis, ialah data yang diperoleh dideskripsikan, kemudian dianalisis, sedangkan teori dan norma kualitas tertentu yang relevan dipakai dalam menyelesaikan masalah pada penulisan artikel.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab PPAT dalam Memberikan Kepastian Hukum pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah.

Tanah ialah salah satu sumber daya alam sangat penting dan dapat digunakan sebagai keberlangsungan hidup manusia baik sebagai tempat tinggal maupun tempat kegiatan ekonomi. Pentingnya tanah yaitu sebagai kebutuhan langsung dalam rangka berlangsungnya hidup. Antaranya yaitu tanah sebagai penggunaan pertanian atau bercocok tanam, sebagai pemenuhan papan, untuk rumah tinggal (rumah atau perumahan), penggunaan pembuatan usaha ataupun tempat berdagang,

pemenuhan industrialisasi, pendidikan, sebagai kepentingan pembangunan, serta sarana prasarana lainnya.

Mafia tanah merupakan praktek jahat yang terjadi karena rendahnya pengawasan dan kurangnya penegakan hukum yang kemudian dijadikan modus untuk melakukan konspirasi instansi untuk diterbitkannya Surat Bukti Hak dengan merekayasa melakukan jual beli. Dalam hal ini sangatlah penting jika akan melakukan jual beli tanah dengan orang untuk mendapatkan kekuatan hukum tentang pertanahan. Seorang mafia tanah berusaha untuk mencari peluang dalam pendaftaran tanah dengan cara memalsukan atau bahkan berusaha mendapatkan tanda tangan agar dapat memiliki Sertifikat Tanah. Didalam kejahatan tersebut pastilah ada tangan tangan pejabat yang berwenang yang membantu para mafia tanah agar mendapatkan Sertifikat Tanah dengan mendaftarkan apa yang bukan miliknya agar mendapatkan Sertifikat hak miliknya. Kasus mafia tanah yang semakin meradang seharusnya tidak dapat dipisahkan oleh lemahnya atas perlindungan negara terhadap terhaap rakyat akan tanah dan SDM lainnya, merupakan bagian ekonomi, sosial, budaya dijamin konstitusi. Rakyat menjadi sangat lemah disebabkan kebanyakan tanah dikuasai tidak semuanya memiliki sertifikat, jika ada sertifikat membuktikan dari instansi pemerintah yang resmi.

Pembuatan catatan kepemilikan lahan adalah proses yang dilaksanakan oleh pemerintah secara berkesinambungan, terjadwal, dan berlangsung terus-menerus. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pencatatan, dan evaluasi informasi fisik dan hukum mengenai tanah dan kawasan hunian bertingkat. Hal ini juga mencakup penerbitan dokumen sebagai bukti kepemilikan bagi tanah yang telah memiliki hak dan hak kepemilikan atas kawasan hunian bertingkat, serta hak-hak lain yang terkait dengan tanah tersebut. Segala tahap tersebut dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan pendaftaran properti yang diatur dalam Pasal 3 Keputusan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Azizah & Subekti, 2020).

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan tanggung jawab Pemerintah sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Agraria: a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan Pemberian surat-surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pada tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 dikeluarkan untuk mengatur proses pendaftaran tanah di semua daerah di Indonesia yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah terdiri dari dua kegiatan, yakni pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam bentuk yang terstruktur, adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara bersama-sama yang mencakup semua objek pendaftaran tanah di dalam suatu desa atau kelurahan atau wilayahnya. Sedangkan, sebuah Desa/Kelurahan belum secara resmi ditetapkan sebagai area pendaftaran tanah yang terorganisir, proses pendaftaran tanah akan dilakukan secara

tidak teratur. Proses pendaftaran tanah sporadik adalah tindakan untuk pertama kalinya melakukan pendaftaran tanah yang berhubungan dengan satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di suatu wilayah atau bagian dari suatu desa atau kelurahan secara terpisah atau secara bersama-sama (Sutedi, 2014).

Tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mendukung pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan telah diatur dalam Pasal 2 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Aturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu: 1) PPAT memiliki tugas utama dalam melaksanakan sebagian aktivitas pendaftaran tanah dengan menciptakan akta sebagai bukti bahwa telah ada tindakan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan menjadi dasar untuk perubahan data tanah yang disebabkan oleh tindakan hukum tersebut. 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: a) Jual Beli; b) Tukar Menukar; c) Hibah, d); Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbrenng*); e) Pembagian hak Bersama; f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik; g) Pemberian Hak Tanggungan; dan h) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

PPAT memiliki tanggung jawab yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2), yang menyebutkan bahwa: 1) Tugas dari PPAT adalah mendaftarkan dokumen dalam waktu paling lambat 7 hari kerja setelah tanggal penandatanganan akta. PPAT harus menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen terkait ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan; dan 2) PPAT harus memberikan pemberitahuan dalam bentuk tulisan bahwa akta tersebut telah disampaikan kepada pihak-pihak terkait.

Tanggung jawab Notaris atau PPAT terhadap akta yang ada sengketa adalah seperti berikut: a) Tanggungjawab Administrasi, Kesalahan administrasi atau biasa disebut dengan mal administrasi. Jika PPAT melakukan kesalahan dalam administrasi saat melakukan beberapa kegiatan pendaftaran tanah, mereka akan menghadapi konsekuensi hukum dan dimintai pertanggungjawaban. Jika seorang PPAT melanggar syarat formil dan syarat materil dalam pembuatan akta jual beli dengan sengaja, secara tidak sengaja, atau karena kelalaian, mereka dapat ditindak dengan sanksi administrative; b) Pertanggungjawaban PPAT Secara Perdata, Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya. Jika PPAT dengan sengaja, karena kelalaian atau kealpaan tidak memenuhi syarat formil dan materil dalam proses pembuatan akta jual beli sesuai dengan tata cara yang ditetapkan dalam peraturan PPA, maka mereka dapat diberi sanksi administatif. Selain itu, mereka juga berisiko akan diajukan tuntutan ganti rugi oleh pihak yang merasa dirugikan. Sanksi hukum sipil dapat diterapkan pada Notaris dalam kasus pelanggaran hukum, yaitu tindakan yang menyebabkan kerugian, dan secara hukum perbuatan tersebut terikat pada Pasal 1365 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, yang berisi bahwa setiap tindakan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian kepada orang lain, mengharuskan orang yang bertanggung jawab untuk mengganti kerugian tersebut; dan c) Pertanggungjawaban PPAT Secara Pidana, PPAT dapat dikenai hukuman pidana jika mereka membuat surat palsu atau melakukan pemalsuan dalam akta, sesuai dengan hukum yang berlaku. Seseorang yang bekerja sebagai PPAT dapat dikenakan hukuman pidana jika ia melakukan tindakan seperti membuat surat palsu atau memalsukan akta. Jika seorang PPAT melanggar dalam hal formalnya, maka mereka dapat dikenai sanksi dalam bentuk perdata dan administratif tergantung jenis pelanggaran atau sanksi kode etik IPPAT. Oleh karena itu, menganggap pelanggaran aspek formal tersebut sebagai tindak pidana tanpa dasar hukum adalah tidak bertanggung jawab (Cristin, 2017).

Tergantung pada sejauh mana penjual dan pembeli telah memenuhi hak dan kewajiban mereka dalam transaksi tersebut, PPAT melaksanakan tindakan untuk memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli dan transfer hak atas tanah. Ketika terlibat dalam transaksi jual beli, penjual dan pembeli memiliki tanggung jawab dan keuntungan yang harus dilakukan. Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh penjual dan pembeli ketika melakukan aktivitas jual beli meliputi tanggung jawab dan hak-hak keduanya, yaitu: a. Kewajiban Penjual. 1) Penjual menjamin *Legal Standing* terpenuhi, yaitu: a) Penyerahan (*levering*) atau memindahkan hak miliknya atas barang secara yuridis, bukan sekedar penyerahan secara feitelijk; b) Penjual benar merupakan satu-satunya atau keseluruhan pemilik objek jual beli atau objek peralihan hak atas tanah; c) Jika dikemudian hari ada gugatan dan tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan, karena mereka merasa berhak, lebih berhak, serta turut berhak, maka penjual sanggup untuk menghadapi atau menyelesaikan atas biaya penjual sampai dengan pembeli terbebas dari hal tersebut menjadi benar-benar aman; d) Penjual menyerahkan objek yang diperjualbelikan, dan menjamin kenikmatan atas barang tersebut, menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi, dan terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang; dan e) Penjual menjamin penguasaan objek jual beli atau peralihan hak aman, tentran, bebas dari sengketa, dan objek tidak sedang dijaminkan.

Hak Penjual yaitu: 1) Menerima harga permbayaran atas penjualan objek jual beli sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, mengenai kondisi dan nilai tukar barang yang diperdagangkan; 2) Mendapatkan pelunasan harga objek jual beli atau peralihan hak atas tanah; 3) Penjual juga berhak mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan pembeli yang beritikad tidak baik; dan 4) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam suatu penyelesaian sengketa dikarenakan barang yang dijualnya; 5) Hak-hak diatur dalam ketentuan peraturan Perundang-undangan." Kewajiban Pembeli yaitu "Membayar lunas atas harga barang objek jual beli (peralihan hak) atas bidang tanah sebagaimana yang ditetapkan perjajian" Hak Pembeli yaitu "Tidak akan menerima gugatan dan

tuntutan berupa apapun dan dari siapapun atau pihak manapun dalam pembelian atas objek atau peralihan hak atas jual beli tersebut aman, ada kepastian hukum" dan "Menerima penyerahan atas barang (peralihan hak) atau hak atas bidang tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual" (Aditama, 2018).

PPAT melakukan langkah-langkah konkret untuk memberikan upaya upaya perlindungan hukum kepada para pihak sebelum pembuatan akta yaitu: a. Para pihak harus memenuhi ketentuan syarat formil tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang tersebar dalam berbagai peraturan yang terkait ke-PPAT-an diantaranya yaitu Pasal 24 PP No. 37 Tahun 1998, Pasal 51-55 PERKABAN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PJPPAT, dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan; b. Para pihak harus memenuhi ketentuan syarat materiil pembuatan akta PPAT. sesuai dengan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka BPN 3/1997 yaitu: 1) Akta jual beli harus dibacakan oleh PPAT secara rinci dan PPAT harus menerangkan maksud tujuan dari isi akta secara keseluruhan; 2) Penandatanganan terhadap akta jual beli dilakukan oleh para pihak secara bersamaan; 3) Saksi-saksi harus terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta; dan 4) Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli harus sama dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

Aturan mengenai perlindungan hukum bagi PPAT didasarkan pada peraturan jabatan mereka. Perlindungan hukum yang diberikan kepada PPAT berkaitan dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang yang berhubungan dengan pekerjaan PPAT, yang sebagian besar bersifat internal atau administratif. Kebanyakan aturan yang dilanggar oleh PPAT adalah pedoman yang mengukur tingkat profesionalisme yang seharusnya diikuti oleh semua PPAT saat membuat akta otentik dalam bidang pertanahan. Sementara Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga pemerintah memiliki hubungan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat negara, BPN berwenang untuk memberikan sanksi kepada PPAT jika mereka melanggar peraturan dan undang-undang. Sanksi tersebut dapat ditetapkan melalui surat keputusan administratif, dan jika PPAT tidak puas dengan keputusan yang diambil oleh BPN, hal ini dapat menjadi sengketa administrasi negara. PPAT memiliki opsi untuk secara langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai instansi pengadilan atau pemeriksaan tingkat pertama.

Mafia tanah juga bisa dijerat dengan Pasal 88 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang menyatakan bahwa jika dua orang atau lebih telah bersiap untuk melakukan tindakan kejahatan, mereka dapat dituntut karena telah berkonspirasi. Konspirasi jahat juga diatur dalam Pasal 110 KUHPidana yang berbunyi: a. Ancaman hukuman digunakan bagi mereka yang melakukan kejahatan secara berkoordinasi dan jahat berdasarkan Pasal 104, Pasal 106, Pasal 107, dan Pasal 108 dalam buku hukum; b. Penggunaan hukuman yang serupa dilakukan terhadap individu-individu yang

dengan tujuan berdasarkan Pasal 104, Pasal 106, dan Pasal 108, mengatur atau memfasilitasi aksi kejahatan : 1) Berusaha menggerakkan orang lain untuk melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan agar memberi bantuan pada waktu melakukan atau memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan; 2) Berusaha memperoleh kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan bagi diri sendiri atau orang lain; 3) Memiliki persediaan barang-barang yang diketahuinya berguna untuk melakukan kejahatan; 4) Mempersiapkan atau memiliki rencana untuk melaksanakan kejahatan yang bertujuan untuk memberitahukan kepada orang lain; dan 5) Berusaha mencegah, merintangikan atau menggagalkan tindakan yang diadakan pemerintah untuk mencegah atau menindas pelaksanaan kejahatan. Barang-barang sebagaimana dimaksud dalam butir 3 ayat sebelumnya, dapat dirampas. Tindak dipidana barang siapa yang ternyata bermaksud hanya mempersiapkan atau memperlancar perubahan ketatanegaraan dalam artian umum. Jika dalam salah satu hal seperti yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 pasal ini, kejahatan sungguh terjadi, pidananya dapat dilipatkan dua kali.

Walaupun terdapat beberapa peraturan yang mengatur, namun keterlibatan pemerintah masih minim dalam melindungi pemilik tanah dari praktik korupsi mafia tanah, terutama jika mafia tanah terus-menerus memberikan suap kepada pejabat pemerintah agar dapat memenangkan kasus. Terutama dengan adanya Undang-Undang Agraria yang telah disusun, namun belum dapat diterapkan dengan efektif dalam memberantas kelompok mafia yang beroperasi di sektor pertanahan. Menghadapi situasi seperti itu, penyidik seringkali dihadapkan dengan berbagai macam kesulitan dalam mengungkap kasus kegiatan kriminal yang terkait dengan mafia tanah. Konsekuensinya, penyidik tidak hanya perlu mengungkap kasus mafia tanah, tetapi juga harus membuktikan adanya keluhan dalam proses pengesahan dokumen kepemilikan tanah. Untuk menghadapi tantangan-tantangan tersebut, akhirnya diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Penanganan Hak, Hak atas Tanah, Satuan Hunian, dan Pendaftaran Tanah. Tujuan dari langkah ini adalah untuk memberikan kejelasan secara hukum kepada individu atau organisasi yang memiliki klaim atas tanah, properti, dan hak-hak tercatat lainnya, agar mereka dapat dengan mudah membuktikan status kepemilikan yang mereka miliki. Selain itu, diperlukan tindakan hukuman pidana terhadap individu-individu mafia tanah yang dianggap melanggar peraturan yang berlaku, demi melindungi masyarakat yang menjadi korban.

Bagaimanapun, pertanahan sebenarnya termasuk dalam hukum perdata, dengan penegakan hukum pidana yang efektif, maka mafia tanah dapat dihapuskan sepenuhnya. Terutama jika kerugian yang ditimbulkan mencapai jumlah yang sangat besar, bahkan mencapai ratusan juta atau bahkan miliaran. Maka jelaslah betapa signifikannya melakukan restrukturisasi atau reforma agraria yang

adil. Apabila reformasi dilakukan dengan efektif, akan membawa dampak positif bagi kehidupan masyarakat yang bergantung pada pertanahan.

2. Peran Pemerintah dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Kasus Mafia Tanah.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, mafia merupakan kelompok tertutup yang beroperasi dalam dunia kejahatan. Mafia tanah merupakan suatu kelompok yang terdiri dari dua orang atau lebih yang berkolaborasi untuk menguasai tanah milik orang lain dengan menggunakan upaya seperti pemalsuan dokumen, manipulasi insiden, kerja sama dengan pejabat untuk mendapatkan legalitas, kejahatan korporasi seperti penggelapan dan penipuan, serta menghancurkan hak atas tanah dan menghilangkan dokumen kepemilikan tanah. Mafia tanah menyebabkan berbagai permasalahan dan konflik terkait kepemilikan tanah dikarenakan kurangnya pengawasan, penegakan hukum, dan transparansi yang memadai (Prayitno, 2021).

Dampak dari kegiatan mafia tanah tidak hanya menghalangi penyelesaian masalah pertanahan, tetapi juga membawa konsekuensi negatif bagi masyarakat dalam segi sosial dan ekonomi. Tidak dapat dipastikan bahwa bidang tanah yang telah disertifikasi bebas dari masalah yang berkaitan dengan pembuatan sertifikat palsu oleh sindikat mafia tanah yang memiliki jaringan kerja terorganisir, tertata dengan baik, dan sistematis. Perlombaan lahan bisa terjadi ketika jumlah lahan terbatas sementara penduduk terus bertambah atau ketika harga tanah dan lokasi yang strategis membuat mafia tanah sulit untuk dikendalikan. Mafia tanah menerapkan berbagai upaya kreatif untuk memanfaatkan kesempatan dalam sistem pendaftaran tanah yang rentan dan mudah dicurangi dengan memalsukan data yang tentunya dibantu oleh aparat terkait, hingga oknum Badan Pertanahan itu sendiri (Wiryana & Djajaputra, 2021).

Penyelesaian kepentingan masalah dan perselisihan mengenai kepemilikan tanah dapat ditemukan dalam pemenuhan keamanan untuk warga yang memiliki hak atas tanah mereka dan memberikan kepastian hukum yang adil dalam hal kepemilikan lahan. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan penerapan hukum yang efektif dalam menyelesaikan perselisihan dan pertikaian yang berkaitan dengan tanah. Pelanggaran hak atas tanah merujuk pada pelanggaran hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal d yang berkaitan dengan Pasal 16 dan Pasal 16 yang terkait.

Hingga saat ini, penggunaan Undang-Undang Agraria untuk memerangi mafia tanah belum optimal. Sebagai hasilnya, petugas penegak hukum seringkali dihadapkan pada sejumlah hambatan saat menghadapi kasus mafia tanah. Mereka tidak hanya bertugas untuk mengidentifikasi tindak kejahatan tersebut, tetapi juga harus melaporkan pelanggaran dalam pengesahan dokumen kepemilikan tanah. Terutama kelompok mafia akan melakukan tindakan kriminal yang kejam dan melanggar hukum atau aturan dengan cara berkolaborasi. Karena kekuatan jaringan mafia tanah yang

kuat, belum jelas apakah mereka telah bertanggung jawab secara hukum atas tindakan mereka yang tidak jelas dalam penguasaan tanah selama ini. Walaupun pada umumnya apabila seseorang atau pihak melanggar hukum, mereka harus bertanggung jawab secara pidana atas tindakan kejahatan yang mereka lakukan. peraturan Nomor n Dalam waktu lima tahun. UUPA mengatur dalam Pasal 19 mengenai perlunya memiliki lembaga yang berwenang untuk melakukan pendaftaran atau pencatatan tanah guna menciptakan kepastian hukum dalam hal pertanahan Pada tanah yang telah terdaftar, diserahkanlah sertifikat hak atas tanah, yang merupakan bukti yang kuat dan tepat mengenai kepemilikan tanah.

Penting untuk memperhatikan perlindungan aturan yang membantu melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah, karena tindak kejahatan pemalsuan dokumen harus dihindari sebagai tindakan kriminal. Sesuai dengan ketentuan Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), seseorang yang membuat surat palsu atau melakukan pemalsuan surat dengan tujuan memanfaatkannya sebagai bukti dalam suatu hak atau perjanjian dengan maksud menipu orang lain bahwa isinya adalah benar dan tidak palsu, akan dikenakan sanksi pidana penjara selama paling lama 6 tahun jika penggunaannya mengakibatkan kerugian. Kemudian, dalam pasal kedua dijelaskan bahwa orang yang dengan sengaja menggunakan Surat Palsu atau yang dipalsukan seolah-olah itu asli dapat dikenai hukuman penjara yang sama, karena penggunaan surat palsu tersebut dapat menyebabkan kerugian. Menyertakan tanda tangan tersebut merupakan bagian dari melakukan pemalsuan surat dalam pasal ini.

PPAT dan BPN juga mempunyai peran yang penting dalam mencegah kasus mafia tanah, yaitu: Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): 1) PPAT harus memastikan akta jual beli, benar-benar pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan transaksi jual beli. 2) Para pihak yang melakukan jual beli itu harus Bersama dihadapan PPAT Ketika membuat akta, dibacakan aktanya; 3) Penandatanganan akta yang dihadiri dan dibacakan langsung oleh Notaris/PPAT meminimalkan risiko adanya penghadap yang mengaku-ngaku pemilik tanah dan memalsukan tandatangan pemilik tanah pada akta; 4) PPAT juga harus memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; dan 5) Bertindak hati-hati dalam pembuatan kata, sehingga tidak terdapat celah para mafia tanah untuk memulai tindak kejahatannya. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN): 1) Melakukan pembenahan terhadap Sumber Daya Manusia (SDM) di internal BPN; 2) Memeriksa ulang berkas-berkas dari PPAT, serta BPN harus meneliti apakah ada cacat di dalam asministrasinya atau tidak; dan 3) Mempercepat program PTSL untuk membantu mencegah aksi mafia tanah yang muncul dari berbagai pihak agar warga mendapatkan sertipikat tanah untuk menghindari sengketa dan perselisihan di kemudian hari. Melakukan sosialisasi yang terorganisir dan

berkesinambungan tentang sertipikat elektronik kepada masyarakat, agar masyarakat dapat mengurus sendiri tanahnya secara lebih mudah dan efisien ('Ainiyah, 2022).

Menurut Menteri ATR/Kepala BPN, banyak insiden kejahatan organisasi tanah yang terkait dengan tindakan korupsi, melibatkan aset pemerintah, perusahaan milik negara, dan melibatkan pejabat pemerintah dengan kerjasama duta tertentu. Bahwa ada individu dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terlibat dalam praktik mafia tanah, namun tindakan sudah diambil terhadap individu yang terbukti melakukan praktik mafia tanah (Yunawati, 2022). Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga mengungkapkan, telah mengambil langkah yang tegas dalam memperkarakan individu-individu mafia tanah yang berada di lingkungan mereka dengan cara mencopot mereka dari jabatannya dan mendakwa mereka secara hukum. Selain itu, individu yang terlibat juga menerima peringatan tergantung tingkat pelanggarannya, dan jika ada yang terbukti melanggar hukum, mereka akan diserahkan kepada aparat penegak hukum untuk ditindaklanjuti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga terlibat dalam praktik mafia tanah. Dengan demikian, Kementerian ATR/BPN akan mengimplementasikan beragam tindakan untuk melawan tindakan mafia tanah. Ada seorang PPAT yang mengizinkan orang lain menggunakan akunnya. Terdapat juga individu PPAT yang bekerja untuk kelompok kriminal tanah. Kementerian ATR/BPN akan mengenakan sanksi disiplin terhadap individu PPAT yang melanggar aturan etik sesuai dengan hukum yang berlaku. Peranan penting dalam pembinaan dan pengawasan para PPAT dipegang oleh MPPP dan MPPW, yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat dan Wilayah.

Menurut Menteri yang menjabat saat itu, yaitu Mahfud menyatakan bahwasannya mafia tanah merupakan ajang kolaborasi antar oknum pejabat yang mempunyai wewenang antar pihak lain dimana mempunyai itikad tidak baik, misalnya membuat rugi negara serta masyarakat yang memiliki tujuan dalam mempunyai ataupun menguasai tanah secara tidak sah. Mafia tanah mayoritas melakukannya secara yang koruptif. Tragisnya ialah apabila pemrosesan eksekusi vonis tidak dilakukan melalui alasan-alasan ataupun permasalahan tersebut tidak terselesaikan, maka masyarakat (yang merupakan) pemilik asli yang menjadikan korban perampasan serta ketidakadilan di Negara Hukum yang berasskan Pancasila.

Memastikan adanya kejelasan hukum terkait dengan hak kepemilikan atas tanah merupakan hal yang sangat signifikan. Proses legalisasi kepemilikan tanah dimulai dengan penerbitan sertifikat kepemilikan tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Masyarakat melindungi hak-hak kepemilikan tanah mereka dengan mendaftarkan tanah tersebut secara resmi (Putri & Gunarto, 2018). Badan Pertanahan Nasional (BPN) berfungsi sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam proses pendaftaran dan verifikasi data tanah. Dalam hal ini, BPN bertanggung jawab untuk memastikan

keakuratan dan kebenaran informasi yang terkait dengan sertifikat hak atas tanah, baik dari segi fisik maupun hukum. Dengan mengimplementasikan prinsip-prinsip terkini, BPN dapat memberikan jaminan hukum kepada masyarakat, sehingga mereka merasa aman dan percaya bahwa pemerintah melalui BPN dapat menjamin kepastian hak atas tanah mereka (Sumardani, 2021).

Berdasarkan uraian di atas maka peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) kaitannya dengan pencegahan mafia tanah yaitu dengan dilakukannya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pihak. Peran PPAT adalah memastikan kepada para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli, membacakan dan penandatanganan akta di hadapan para pihak, memeriksa dan mencocokkan dokumen ke BPN, dan bertindak hati-hati dalam pembuatan akta. Sedangkan peran BPN adalah melakukan pembenahan SDM, memeriksa ulang berkas dari PPAT, mempercepat PTSL, sosialisasi sertipikat elektronik. Wewenang yang dimiliki oleh BPN serta PPAT ialah wewenang yang memiliki sifat atribusi, yaitu wewenang dalam ini didapatkan berdasarkan undang-undang. Dapat dilihat atas kewenangannya itu diperoleh melalui Atribusi tersebut memiliki sifat perolehannya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Artinya ialah organ pemerintahan memperoleh wewenang secara langsung yang berasal atas redaksi pasal tertentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan, pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima kewenangan.

D. SIMPULAN DAN SARAN

PPAT memiliki tanggungjawab kaitannya dengan memberi kepastian hukum kepada para pihak sebagaimana terpenuhi hak serta kewajiban daripada penjual juga pembeli pada saat awal ditandatanganinya akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang. Pejabat yang bertanggung jawab dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah melakukan proses pendaftaran yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah tersebut. Hal ini dilakukan agar pembeli mendapatkan sertifikat sesuai dengan hak kepemilikannya. Selain itu, tidak ada pihak yang menggugat atau menuntut atas adanya perubahan kepemilikan hak atas tanah. Dengan adanya proses pendaftaran tanah, individu yang memiliki hak atas tanah akan mendapatkan bukti legalitas hak miliknya dalam bentuk sertifikat. Oleh karena sertifikat tersebut, pemilik hak atas tanah memberikan kepastian tentang keberadaan haknya, tidak hanya dalam bentuk kepemilikan fisik tapi juga secara hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peranan penting kaitannya dalam hal pencegahan mafia tanah dalam memberi kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada masyarakat. Peran yang dilakukan PPAT dalam mencegah mafia tanah PPAT yang pertama ialah harus memastikan akta jual beli, benar-benar pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan transaksi jual beli. Para pihak yang melakukan jual beli itu harus Bersama dihadapan PPAT Ketika

membuat akta, dibacakan aktanya. Penandatanganan akta yang dihadiri dan dibacakan langsung oleh Notaris/PPAT meminimalkan risiko adanya penghadap yang mengaku-ngaku pemilik tanah dan memalsukan tandatangan pemilik tanah pada akta. PPAT juga harus memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Bertindak hati-hati dalam pembuatan kata, sehingga tidak terdapat celah para mafia tanah untuk memulai tindak kejahatannya.

Tujuan dari UUPA No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah sehingga hak-hak mereka atas tanah tersebut terlindungi. Peraturan tersebut memiliki tujuan agar kepemilikan seorang atas tanah mendapat perlindungan hak atas tanah. Penyelesaian konflik dan sengketa pertanahan sangat penting dalam rangka terwujudnya keamanan bagi masyarakat atas hak tanah serta memberi kepastian hukum terhadap ruang lingkup yang adil untuk masyarakat.

Sarannya yaitu PPAT dan BPN harus bekerjasama dalam pemrosesan pendaftaran hak serta memberikan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seorang ataupun sekelompok masyarakat atau badan hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah diharuskan melakukan pemeriksaan atas lengkapnya semua berkas dan memastikan pihak yang mengajukan merupakan pihak-pihak yang berhak dan berwenang. Pembedaan Sumber Daya Manusia yang terdapat di BPN juga diperlukan untuk menghindari penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh oknum-oknum terkait dan memeriksa ulang berkas-berkas dari PPAT agar tidak terdapat kesalahan administratif. Sebaiknya, Pemerintah bersama-sama dengan DPR RI dapat segera membentuk Peraturan Perundang-Undangan yang memberikan pengaturan terkait Pemberantasan Mafia Tanah. Agar, penanganan pemerantasan kejahatan mafia tanah nantinya bisa terminimalisir bahkan tidak ada. Pemerintah dan BPN juga diharapkan dapat melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pensertifikatan tanah untuk melindungi kepastian hukum serta perlindungan hukum pemegang hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditama, P. N. (2018). Tanggungjawab PPAT dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Journal Lex Renaissance, Vol. 3*, (No. 1), p.189-205. <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art8>
- Ainiyah, H. N. (2022). *Peran PPAT dan BPN dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Tuban*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Azizah, Khafida Nur., & Subekti, *Rahayu*. (2020). Analisis Tingkat Efektifitas Pelaksanaan

Pendaftarkan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali. *Journal Discretie, Vol. 1, (No. 2), p.21.*
<https://doi.org/10.20961/jd.v1i2.50229>

Cristin, D. (2017). Analisis atas Diketuinya Cacat Yuridis pada Akta Jual Beli Tanah dan Rumah yang Dibuat oleh PPAT. Retrieved from <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/20566>

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Prayitno, B. (2021). Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah dalam Tindak Pidana Korupsi. *Journal Hukum dan Pembangunan Ekonomi, Vol. 9, (No. 2), p.273.*
<https://doi.org/10.20961/hpe.v9i2.59247>

Putri., & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat terhadap Pencegahan Sengketa Tanah dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah. *Jurnal Akta, Vol. 5, (No. 1), p.268.*
<http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2611>

Rato, D. (2019). *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Saputra, M. B. (2022). Pertanggung Jawaban PPAT Sehubungan dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Akta Jual Beli. *Sibatik Journal, Vol. 1, (No. 11), p.2431-2444.*
<https://doi.org/10.54443/sibatik.v1i11>

Sholeh, M. C. (2021). Analisis Yuridis Risiko Pemalsuan terhadap Pengadaan Sertipikat Elektronik di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 27, (No. 10), p.1531.* Retrieved from <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/11614>

Sumardani, N. M. R. A. (2021). Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik. *Acta Comitatus Jurnal Kenotariatan, Vol. 6, (No. 2), p.224.* <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p01>

Supriyono. (2016). Terciptanya Rasa Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan dalam Kehidupan Masyarakat. *Jurnal Ilmiah Fenomena, Vol. 14, (No. 2), p.1567-1582.* Retrieved from <https://unars.ac.id/ojs/index.php/fenomena/article/view/802>

Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Tumangger, D. D. G. (2023). Penegakan Hukum terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembuat Sertifikat Fiktif. *Jurnal Notarius*, Vol. 16, (No. 2), p.776-794.
<https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.41030>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Wiryana, Laura Helena., & Djajaputra, Benny. (2021). Analisis Swot Sertifikat Elektronik terhadap Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia. *Journal Hukum Adigama*, Vol. 4, (No. 2), p.4398. <https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.18007>

Yunawati. (2022). Pemberantasan Mafia Tanah dengan Menggunakan Istrumen Hukum Pidana di Indonesia. *Jurnal Res Justicia*, Vol. 2, (No. 1), p.115. <https://doi.org/10.46306/rj.v2i1.28>