



PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN KASUS TUMPANG TINDIH TANAH DI INDONESIA

Alia Fathi Ahmad ¹, Sherien Defrinanda ²
Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Indonesia

Abstract

The problem of overlapping land titles is a crucial issue in land administration in Indonesia, leading to legal uncertainty and ownership conflicts. This study aims to analyze the role of Land Deed Officials (PPAT) in preventing and resolving overlapping land titles. The method used is normative legal research with a statutory and conceptual approach, and using primary, secondary, and tertiary legal materials. The results show that PPATs have a strategic role in preventing overlapping land titles through checking the validity of certificates, verifying legal and physical data, and ensuring that the land subject to legal action is not in dispute. In addition, PPATs also play a role in the dispute resolution stage by providing clarification on the deeds they have drawn up and collaborating with the National Land Agency (BPN) to trace the source of the problem of duplicate certificates. PPATs are legally responsible for the formal accuracy of the data used in the creation of deeds and can be subject to sanctions if they are negligent in carrying out their authority. Thus, Land Deed Officials (PPATs) serve not only as deed-making officials, but also as guardians of administrative order and enforcers of the principle of prudence in the land sector. Strengthening the function and oversight of PPATs and digitizing the land information system are necessary to ensure legal certainty and reduce the potential for overlapping land claims in Indonesia.

Abstrak (Indonesia)

Permasalahan tumpang tindih tanah merupakan salah satu isu krusial dalam administrasi pertanahan di Indonesia yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik kepemilikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pencegahan dan penyelesaian kasus tumpang tindih tanah. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual, serta menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran strategis dalam mencegah terjadinya tumpang tindih tanah melalui pemeriksaan keabsahan sertifikat, verifikasi data yuridis dan fisik, serta memastikan tanah yang menjadi objek perbuatan hukum tidak sedang bersengketa. Selain itu, PPAT juga berperan dalam tahap penyelesaian sengketa dengan memberikan klarifikasi terhadap akta yang dibuatnya dan bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menelusuri sumber permasalahan sertifikat ganda. PPAT bertanggung jawab secara hukum atas kebenaran formal data yang digunakan dalam pembuatan akta, dan dapat dikenai sanksi apabila lalai menjalankan kewenangannya. Dengan demikian, PPAT tidak hanya berperan sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga tertib administrasi dan pelaksana prinsip kehati-hatian dalam bidang pertanahan. Penguatan fungsi dan pengawasan terhadap PPAT serta digitalisasi sistem informasi pertanahan diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum dan mengurangi potensi tumpang tindih tanah di Indonesia.

Article History

Submitted: 13 Oktober 2025

Accepted: 16 Oktober 2025

Published: 17 Oktober 2025

Key Words

Land Titles Registrar; Land Dispute; Overlapping

Sejarah Artikel

Submitted: 13 Oktober 2025

Accepted: 16 Oktober 2025

Published: 17 Oktober 2025

Kata Kunci

Pejabat Pembuat Akta Tanah; Sengketa Tanah; Tumpang Tindih.



PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia adalah tanah. Oleh sebab itu, kepastian hukum mengenai hak atas tanah menjadi hal yang mutlak diperlukan untuk menjamin ketertiban dan keadilan dalam masyarakat. Tanah memiliki nilai ekonomi tinggi dan menjadi objek yang kerap menimbulkan permasalahan hukum. Salah satu permasalahan yang banyak terjadi adalah tumpang tindih kepemilikan atau penguasaan tanah, yaitu kondisi di mana dua atau lebih pihak mengklaim hak atas bidang tanah yang sama berdasarkan bukti kepemilikan yang berbeda. Fenomena ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi menimbulkan konflik sosial di masyarakat.

Tumpang tindih tanah umumnya disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kesalahan administrasi, lemahnya koordinasi antarinstansi, tidak sinkronnya data fisik dan yuridis, serta kurangnya pengawasan dalam proses pendaftaran tanah. Permasalahan tersebut menunjukkan masih lemahnya sistem pengelolaan pertanahan, baik di tingkat pusat maupun daerah. Untuk itu, diperlukan peran aktif dari berbagai pihak, terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah memiliki tanggung jawab besar dalam menjaga tertib administrasi pertanahan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau pembagian hak bersama. Melalui kewenangan tersebut, PPAT diharapkan mampu berperan secara aktif dalam mencegah terjadinya tumpang tindih tanah melalui pemeriksaan sertifikat dan data pertanahan sebelum akta diterbitkan.

Namun, dalam praktiknya, peran PPAT sering kali belum berjalan optimal karena adanya berbagai hambatan, baik dari aspek administrasi, koordinasi, maupun kesadaran hukum masyarakat. Kondisi ini menunjukkan perlunya kajian lebih lanjut mengenai sejauh mana peran PPAT dalam penyelesaian tumpang tindih tanah dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaannya.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian kasus tumpang tindih tanah di Indonesia, serta mengidentifikasi hambatan yang dihadapi PPAT dalam menjalankan tugasnya guna mewujudkan tertib administrasi dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

PEMBAHASAN

Landasan Yuridis yang mengatur tentang hukum agraria nasional adalah Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Bab 1 Pasal 2 Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa Adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Hukum Agraria dalam kepentingannya dibagi menjadi dua yaitu Hukum Agraria Administratif dimana keseluruhan peraturan yang menjadi landasan negara atau penguasa atau pemerintah dalam menentukan dan melakukan tindakan-tindakan khusus dalam bidang keagrariaan dan Hukum Agraria Perdata yakni keseluruhan peraturan yang mengatur kepentingan orang perorangan atau badan hukum perdata dalam bidang tanah atau agraria.

Menurut Badan Pertanahan Nasional, sengketa tanah merupakan perselisihan kepemilikan atau pemanfaatan tanah yang dapat terjadi karena adanya klaim kepemilikan



ganda atau penggunaan tanah untuk kepentingan umum yang tidak sesuai peruntukannya. Penyelesaian sengketa diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dan dibagi menjadi kasus ringan, sedang, dan berat, dengan penanganan dimulai dari pengkajian kasus hingga penyelesaian akhir, bisa melalui mediasi atau jalur hukum. Jenis sengketa tanah menurut BPN ada dua yaitu aspek kepemilikan dimana terjadi jika lebih dari satu orang memiliki tanda bukti kepemilikan dan semuanya mengaku sebagai pemilik yang sah dan aspek pemanfaatan terjadi ketika lokasi tanah akan digunakan untuk kepentingan umum oleh pemerintah, tetapi ada pihak yang tidak setuju atau keberatan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 20 menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah dalam Pasal 3 bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Waskito (2017: 175) salah satu unsur yang penting dalam administrasi pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Istilah PPAT disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memiliki peran membuat akta untuk peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat PPAT tersebut merupakan persyaratan agar tanah dapat didaftar. Demikian pula menurut Supriadi, Keberadaan pejabat dalam suatuketatanegaraan sangat dibutuhkan, karena pejabat merupakan pengejawantahan dari personifikasi Negara. Negara dalam konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya diwakili oleh pemerintah, pemerintah dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dalam merealisasikan tujuan Negara diwakili oleh pejabat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan sertifikat tanah, kesesuaian data yuridis dan fisik, serta memastikan bahwa objek tanah tidak sedang dalam sengketa atau tumpang tindih kepemilikan. Dengan demikian, PPAT berperan sebagai ujung tombak dalam pencegahan terjadinya tumpang tindih tanah melalui proses verifikasi yang akurat sebelum akta dibuat.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Kemudian disimpulkan oleh Boedi Harsono yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh



Negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan tugas pokok PPAT ialah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya 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 itu. Dan kewenangan seorang PPAT ialah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum.

Tumpang tindih tanah merupakan permasalahan yang sering terjadi dalam administrasi pertanahan di Indonesia. Kasus ini muncul ketika dua atau lebih sertifikat hak atas tanah diterbitkan pada bidang tanah yang sama. Kondisi tersebut dapat disebabkan oleh kesalahan administrasi, lemahnya koordinasi antarinstansi, maupun kelalaian dalam proses verifikasi data fisik dan yuridis tanah. Akibatnya, timbul ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan berpotensi menimbulkan sengketa di masyarakat. Oleh karena itu, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Tumpang tindih tanah kerap terjadi dikarenakan banyak faktor diantaranya ialah :

1. Kesalahan administrasi dan kelalaian petugas
Bisa terjadi ketika petugas Badan Pertanahan Nasional kurang teliti dalam memeriksa dan mencatat data atau tidak cermat saat melakukan pemetaan dan pengukuran.
2. Pengukuran dan pemetaan yang tidak akurat
Ketidakakuratan dalam pengukuran dan pemetaan sering menjadi penyebab utama tumpang tindih karena tidak sesuai dengan kondisi fisik di lapangan
3. Perubahan data dari manual ke digital
Proses migrasi data dari peta manual ke peta digital dapat menyebabkan hilangnya Sebagian data, sehingga menimbulkan ketidaksesuaian
4. Sertifikat ganda
Sertifikat ganda dapat muncul karena kesalahan administrasi atau praktik mafia tanah yang secara sengaja menertibkan sertifikat di atas objek tanah yang sama
5. Ketidakjelasan dokumen kepemilikan
Tanah yang masih menggunakan dokumen lama seperti girik atau *letter C* lebih rentan tumpang tindih karena tidak memiliki kepastian hukum yang kuat
6. Faktor pemohon
Pemohon yang dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas dan letak tanah yang salah saat proses pendaftaran
7. Faktor alam
Perubahan alam seperti hilangnya patok-patok batas yang digunakan pada masa lalu juga dapat berkontribusi pada tumpang tindih
8. Pemekaran wilayah
Jika penanganan data dan pemetaan saat pemekaran tidak dilakukan dengan baik maka akan menimbulkan masalah tumpang tindih

Tumpang tindih tanah di Indonesia umumnya disebabkan oleh ketidakteraturan administrasi pertanahan, lemahnya koordinasi antarinstansi, serta keterbatasan data dan sistem



informasi pertanahan yang terintegrasi. Dalam praktiknya, penerbitan sertifikat tanah sering kali tidak diawali dengan pemeriksaan yang menyeluruh terhadap data fisik dan yuridis tanah. Akibatnya, satu bidang tanah dapat diterbitkan lebih dari satu sertifikat dengan pemegang hak yang berbeda. Selain itu, minimnya pengawasan terhadap pelaksanaan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) memperbesar potensi terjadinya tumpang tindih sertifikat. Permasalahan ini juga diperburuk oleh rendahnya kesadaran hukum masyarakat yang sering melakukan transaksi tanpa pengecekan status tanah secara resmi.

Selain berperan secara preventif, PPAT juga memiliki kontribusi dalam tahap penyelesaian tumpang tindih tanah. Ketika terjadi sengketa, PPAT dapat memberikan klarifikasi terhadap akta yang dibuatnya, menjadi saksi ahli di pengadilan, atau membantu BPN dalam proses pemeriksaan ulang data pertanahan. PPAT bertanggung jawab atas keabsahan akta yang diterbitkannya dan dapat dikenai sanksi apabila terbukti lalai atau tidak teliti dalam memeriksa status tanah. Dengan demikian, peran PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup tanggung jawab moral dan hukum dalam menjaga tertib administrasi pertanahan serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Peran PPAT dalam penyelesaian tumpang tindih tanah dapat dikategorikan dalam dua bentuk, yaitu preventif (pencegahan) dan korektif (penanganan). Secara preventif, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan setiap akta yang dibuat berdasarkan data pertanahan yang benar dan sah. Sebelum membuat akta peralihan hak, PPAT wajib melakukan pemeriksaan sertifikat ke BPN untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau memiliki sertifikat ganda. Langkah ini merupakan bentuk penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) agar tidak terjadi peralihan hak atas tanah yang bermasalah. Selain itu, PPAT juga berperan memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat agar memahami pentingnya legalitas dan pemeriksaan dokumen tanah sebelum melakukan transaksi.

Sementara itu, secara korektif, PPAT berperan membantu proses penyelesaian apabila telah terjadi tumpang tindih tanah. PPAT dapat memberikan klarifikasi atas akta yang telah dibuat, menjadi saksi ahli di pengadilan, atau bekerja sama dengan BPN dalam menelusuri asal-usul dokumen pertanahan yang tumpang tindih. Dalam beberapa kasus, keterangan dan akta yang dibuat PPAT menjadi bukti penting untuk menentukan pihak yang beritikad baik dalam proses peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, kehadiran PPAT memiliki nilai strategis tidak hanya sebagai pejabat administratif, tetapi juga sebagai pihak yang berkontribusi dalam menegakkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

PPAT memiliki tanggung jawab hukum terhadap keabsahan akta yang dibuatnya. Apabila PPAT lalai dalam melakukan verifikasi data tanah dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain, maka ia dapat dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, atau pencabutan izin jabatan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Selain itu, kelalaian yang menyebabkan kerugian dapat menimbulkan tanggung jawab perdata, bahkan pidana apabila terdapat unsur kesengajaan atau pemalsuan data. Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk bekerja secara profesional, teliti, dan berintegritas tinggi dalam menjalankan tugasnya agar tidak memperburuk permasalahan tumpang tindih tanah di Indonesia.

Melalui pendekatan hukum peran PPAT sangat terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur aspek agraria di Indonesia. Dasar utama yang mengatur hak-hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. PPAT memiliki peran krusial dalam memastikan bahwa dokumen-



dokumen yang terkait dengan transaksi kepemilikan tanah dibuat dengan jelas dan sah secara hukum sesuai dengan ketentuan UUPA.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah juga relevan dalam konteks penyelesaian sengketa tumpang tindih tanah. PPAT membantu dalam pembuatan akta hak tanggungan yang merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang, sehingga memiliki peran penting dalam memastikan kejelasan hak tanggungan yang dibebankan atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur prosedur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. PPAT bertanggung jawab untuk mengurus proses pendaftaran tanah ini, sehingga membantu memperkuat keabsahan hak atas tanah dan mengurangi potensi sengketa. PPAT biasanya melakukan verifikasi identitas pihak-pihak yang terlibat, menjelaskan isi dan konsekuensi hukum dari akta, serta memastikan bahwa akta tersebut ditandatangani di hadapan PPAT. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa akta tersebut memiliki keabsahan hukum dan dapat digunakan sebagai bukti yang sah di pengadilan.

Permasalahan tumpang tindih tanah merupakan salah satu bentuk sengketa pertanahan yang cukup sering terjadi di Indonesia. Tumpang tindih tanah dapat diartikan sebagai kondisi di mana dua atau lebih pihak memiliki klaim atau sertifikat hak atas bidang tanah yang sama, baik karena kesalahan administrasi, kelalaian dalam proses pendaftaran, maupun karena adanya perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Fenomena ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan dapat berujung pada konflik sosial yang berkepanjangan. Oleh karena itu, keberadaan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik memiliki peran penting dalam menciptakan kepastian hukum dan mencegah timbulnya permasalahan tersebut.

Meskipun PPAT tidak memiliki kewenangan langsung untuk menyelesaikan sengketa tanah — karena kewenangan tersebut berada di tangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pengadilan, peran PPAT dalam mencegah terjadinya sengketa, khususnya tumpang tindih tanah, sangat penting. Dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pemeriksaan status tanah terlebih dahulu. Pemeriksaan ini meliputi keabsahan sertifikat, batas-batas bidang tanah, serta memastikan bahwa tanah yang dimaksud tidak sedang dalam proses sengketa di pengadilan atau tumpang tindih dengan sertifikat lain.

Ketentuan mengenai kewajiban pemeriksaan data tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).”

Artinya, setiap peralihan hak atas tanah wajib melalui proses pembuatan akta oleh PPAT yang berwenang, yang sering kali juga berprofesi sebagai notaris. Dalam praktiknya, PPAT memiliki kewajiban hukum untuk memastikan kebenaran data yuridis dan data fisik tanah sebelum akta dibuat. Jika ditemukan indikasi adanya tumpang tindih sertifikat, maka PPAT wajib menolak pembuatan akta hingga status tanah tersebut dinyatakan jelas oleh BPN.

Selain Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ketentuan teknis mengenai peran PPAT juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan



Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa PPAT wajib:

1. Melakukan pemeriksaan sertifikat ke kantor pertanahan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dijaminkan, disita, atau dalam sengketa;
2. Menolak pembuatan akta apabila diketahui tanah sedang dalam sengketa atau terjadi tumpang tindih dengan sertifikat lain;
3. Menyerahkan salinan akta kepada kantor pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta untuk keperluan pendaftaran peralihan hak.

Dengan demikian, PPAT berperan sebagai filter administratif dan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah. Keberadaan PPAT diharapkan dapat menekan potensi munculnya sertifikat ganda akibat kelalaian dalam proses pendaftaran atau ketidaksinkronan data antara pemilik, lokasi, dan dokumen tanah.

Lebih jauh lagi, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan pentingnya kepastian hukum atas tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) disebutkan bahwa

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Tujuan dari sistem pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam konteks ini, PPAT menjadi bagian dari sistem hukum pertanahan yang berfungsi memperkuat kepastian tersebut melalui pembuatan akta yang sah dan berkekuatan hukum tetap.

Selain peran preventif, PPAT juga dapat berperan dalam upaya penyelesaian sengketa (peran represif) sebagai pihak yang memberikan keterangan atau alat bukti hukum berupa akta otentik di pengadilan. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki nilai pembuktian sempurna (*volledig bewijs*), artinya isi akta tersebut dianggap benar sampai ada bukti sebaliknya. Dalam sengketa tumpang tindih tanah, akta otentik yang dibuat oleh PPAT dapat menjadi bukti kuat untuk menentukan siapa pemegang hak yang sah.

Namun demikian, pelaksanaan peran PPAT dalam bidang pertanahan juga menghadapi sejumlah tantangan, antara lain:

- Masih adanya ketidaksinkronan data pertanahan antara BPN pusat dan daerah;
- Lemahnya koordinasi antara notaris, PPAT, dan kantor pertanahan;
- Serta kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam proses jual beli tanah yang sah.

Untuk itu, diperlukan penguatan koordinasi dan digitalisasi data pertanahan agar peran PPAT dalam mencegah tumpang tindih tanah dapat berjalan lebih efektif dan efisien.

Secara keseluruhan, berdasarkan ketentuan UU No. 2 Tahun 2014, PP No. 24 Tahun 1997, dan UUPA Tahun 1960, dapat disimpulkan bahwa peran PPAT dalam penyelesaian tumpang tindih tanah bersifat preventif, administratif, dan pembuktian hukum. PPAT berperan memastikan keabsahan dokumen, melakukan verifikasi status tanah, serta membuat akta otentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, kehadiran PPAT tidak hanya memperkuat kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan, tetapi juga menjadi garda terdepan dalam mencegah dan membantu penyelesaian sengketa tumpang tindih tanah di Indonesia.

Dalam pelaksanaan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghadapi berbagai hambatan yang berpengaruh terhadap efektivitas perannya dalam pencegahan maupun penyelesaian kasus tumpang tindih tanah. Hambatan tersebut umumnya bersumber dari aspek administrasi pertanahan, koordinasi kelembagaan, maupun faktor masyarakat.



Salah satu hambatan utama yang dihadapi PPAT adalah keterbatasan sistem informasi dan data pertanahan yang belum sepenuhnya terintegrasi secara nasional. Banyak kantor pertanahan di daerah yang masih menggunakan sistem manual sehingga menyulitkan PPAT dalam melakukan pengecekan keabsahan sertifikat secara cepat dan akurat. Kondisi ini sering mengakibatkan keterlambatan dalam proses verifikasi serta meningkatkan potensi terjadinya sertifikat ganda atau kesalahan batas bidang tanah.

Selain itu, hambatan lainnya adalah kurang optimalnya koordinasi antara PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses validasi data pertanahan sering kali memerlukan waktu yang lama karena perbedaan sistem kerja, birokrasi yang panjang, dan keterbatasan akses informasi antarinstansi. Hambatan ini memperlambat pelaksanaan tugas PPAT dalam menjamin keabsahan setiap akta yang dibuat.

Dari sisi masyarakat, rendahnya kesadaran hukum juga menjadi kendala tersendiri. Banyak pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melalui pemeriksaan status tanah secara resmi atau tanpa melibatkan PPAT yang berwenang. Tindakan tersebut menyebabkan munculnya sengketa setelah akta diterbitkan karena objek tanah ternyata memiliki status hukum yang tumpang tindih.

Selain faktor eksternal, terdapat pula hambatan internal berupa kurangnya pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT. Masih ditemukan PPAT yang tidak menjalankan pemeriksaan sertifikat secara menyeluruh sebelum membuat akta, sehingga membuka peluang terjadinya kelalaian administratif. Oleh karena itu, pengawasan yang lebih ketat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN sangat diperlukan untuk memastikan profesionalitas dan integritas PPAT dalam menjalankan kewenangannya.

Dengan demikian, hambatan dalam pelaksanaan peran PPAT terhadap penyelesaian tumpang tindih tanah tidak hanya disebabkan oleh faktor teknis dan administratif, tetapi juga oleh lemahnya koordinasi kelembagaan serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Upaya peningkatan integrasi data pertanahan, pengawasan jabatan PPAT, serta edukasi hukum kepada masyarakat menjadi langkah penting dalam mengoptimalkan peran PPAT guna mewujudkan tertib administrasi dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Untuk mengatasi berbagai hambatan tersebut, beberapa langkah strategis perlu dilakukan, antara lain:

1. Sinkronisasi regulasi antara UU Jabatan Notaris, UUPA, dan peraturan pertanahan agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dan prosedur.
2. Peningkatan koordinasi antara notaris, PPAT, BPN, dan pemerintah daerah dalam pertukaran data dan pelaksanaan pendaftaran tanah.
3. Digitalisasi dokumen pertanahan secara menyeluruh agar notaris dapat melakukan verifikasi status tanah secara cepat dan akurat.
4. Peningkatan profesionalisme dan pelatihan hukum pertanahan bagi notaris dan PPAT agar dapat mengantisipasi permasalahan hukum yang kompleks.
5. Edukasi masyarakat mengenai pentingnya transaksi pertanahan yang sah dan melibatkan notaris untuk menjamin kepastian hukum.

KESIMPULAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga tertib administrasi dan mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam konteks tumpang tindih tanah, PPAT berperan tidak hanya sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga sebagai pihak yang berfungsi preventif dan korektif. Secara preventif, PPAT berperan melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat, verifikasi data fisik dan yuridis, serta



memastikan objek tanah tidak dalam sengketa sebelum akta dibuat. Sementara secara korektif, PPAT turut berkontribusi dalam penyelesaian sengketa melalui pemberian klarifikasi terhadap akta yang dibuat, menjadi saksi ahli, dan bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menelusuri asal-usul tumpang tindih kepemilikan.

Namun, dalam pelaksanaannya, peran PPAT masih menghadapi berbagai hambatan, antara lain keterbatasan sistem informasi pertanahan yang belum terintegrasi, lemahnya koordinasi dengan instansi terkait, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Di samping itu, pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT masih perlu diperkuat untuk mencegah kelalaian yang dapat menimbulkan kerugian hukum bagi para pihak.

Dengan demikian, optimalisasi peran PPAT dalam penyelesaian tumpang tindih tanah harus dilakukan melalui peningkatan integrasi data pertanahan secara nasional, penguatan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT, serta peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat. Upaya tersebut diharapkan dapat menciptakan sistem pertanahan yang tertib, transparan, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh pemegang hak atas tanah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Indrawati, Ana. (2024). "Peran Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Tanah : Pendekatan Hukum dan Praktis". *Jurnal Cendikia Ilmiah*
Kartiwi, Mulia.(2020). "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah". *Law Jurnal*
Pratama, Fadhli Nur & Silviana, Ana. (2024). "Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli". Vol 7.
Supantri, Didik & Mirwati, Yulia. (2024) "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Solok Selatan". *Andalas Notary Journal*.
Sukmawati, Putu Diva. (2022). "Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia". *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*.
Widianingrum, Ayu Cahya & Badriyah, Siti Malikhatus. (2025). Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Melalui Akta Notaris. *Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora*