
KENDALA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KAWASAN BANDARA SEBAGAI PROYEK STRATEGIS NASIONAL

CONSTRAINTS OF LAND DEED OFFICIALS IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS WITHIN AIRPORT AREAS AS NATIONAL STRATEGIC PROJECTS

JUFIANTY TRISNA PUTRI

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Siliwangi, Indonesia

Email: jufiantytrisnaputrish@unsil.ac.id

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang harus dilaksanakan secara tertib dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Dalam konteks pembangunan kawasan bandara sebagai Proyek Strategis Nasional, proses peralihan hak atas tanah berlangsung dalam skala besar dan waktu yang relatif cepat, sehingga menempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada posisi yang strategis sekaligus menghadapi berbagai kendala. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kendala yang dihadapi PPAT dalam peralihan hak atas tanah di kawasan bandara sebagai Proyek Strategis Nasional serta implikasinya terhadap kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual, yang didukung oleh pendekatan socio-legal untuk memahami praktik pelaksanaannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala yang dihadapi PPAT meliputi aspek yuridis, administratif, dan sosiologis, seperti ketidakjelasan status hukum tanah, ketidaksinkronan data pertanahan, serta adanya ikatan sosial dan historis masyarakat terhadap tanah. Kendala tersebut menuntut PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan independensi dalam menjalankan kewenangannya. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa peran PPAT sangat menentukan terwujudnya kepastian hukum peralihan hak atas tanah di kawasan bandara, sehingga diperlukan penguatan koordinasi antarinstansi dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum guna menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: peralihan hak atas tanah; PPAT; proyek strategis nasional; kepastian hukum.

ABSTRACT

The transfer of land rights is a legal act that must be conducted in an orderly manner to ensure legal certainty for the parties involved. In the context of airport area development as a National Strategic Project, the process of land rights transfer is carried out on a large scale and within a relatively limited timeframe, placing the Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) in a strategic position while also facing various challenges. This study aims to analyze the obstacles encountered by PPAT in the transfer of land rights within airport areas designated as National Strategic Projects and their implications for legal certainty. The research employs a normative legal method with statutory and conceptual approaches, supported by a socio-legal approach to understand its practical implementation. The findings indicate that the obstacles faced by PPAT include juridical, administrative, and sociological aspects, such as unclear land ownership status, inconsistencies in land administration data, and the strong social and historical attachment of communities to land. These conditions require PPAT to

apply the principles of prudence, professionalism, and independence in exercising their authority. The study concludes that the role of PPAT is crucial in ensuring legal certainty in the transfer of land rights within airport areas, and therefore stronger inter-agency coordination and strict compliance with legal regulations are necessary to provide legal protection for all parties involved.

Keywords: *transfer of land rights; land deed official (PPAT); National Strategic Project; Legal Certainty.*

I. PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah adalah perubahan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemengannya semula dan menjadi hak pihak lain. Dalam perspektif hukum perdata, kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah merupakan aspek fundamental guna menjamin perlindungan hak para pihak serta tertib administrasi pertanahan.¹ Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2043 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui yaitu: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.² Hak atas tanah yang dialihkan harus dibuktikan dengan akta peralihan hak tanah yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PP Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.³

Sebagai pejabat umum, (PPAT) memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan. Dalam menjalankan kewenangan tersebut, PPAT dituntut memiliki kompetensi dan keahlian khusus agar akta yang dibuat tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Hal ini penting mengingat akta PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna terhadap peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. PPAT berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, pembebanan hak tanggungan, maupun perbuatan hukum lain yang menjadikan hak atas tanah sebagai objek jaminan. Kewenangan tersebut ditegaskan dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk

¹Solatieh dan Arba, “Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Tanah Berdasarkan Pipil,” *Jurnal Private Law* 2023: 728–738.

²Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

³Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang *Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah*

membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1868 KUHP perdata : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Secara umum PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik perihal hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun⁴

Pembuatan akta otentik dalam sistem hukum Indonesia pada dasarnya dimaksudkan untuk mewujudkan ketertiban dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Kewajiban penggunaan akta otentik tidak hanya lahir karena perintah peraturan perundang-undangan, tetapi juga merupakan kebutuhan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan guna menjamin kejelasan hak dan kewajiban serta terciptanya kepastian hukum. Dalam konteks tersebut, akta otentik memegang peranan strategis sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian paling sempurna dalam setiap hubungan hukum di masyarakat. Melalui akta otentik, hak dan kewajiban para pihak dirumuskan secara tegas sehingga diharapkan dapat meminimalisasi potensi terjadinya sengketa. Apabila sengketa tetap muncul, akta otentik berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang kuat dan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam proses penyelesaian perkara secara efektif, efisien, serta menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.⁵

Hak atas tanah dapat beralih melalui berbagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun perbuatan hukum lain yang secara substansial bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah.⁶ Keabsahan peralihan hak tersebut mensyaratkan terpenuhinya unsur subjek dan objek perbuatan hukum. Syarat subjek berkaitan dengan para pihak yang melakukan perbuatan hukum, sedangkan syarat objektif berhubungan dengan objek peralihan hak yang diperjanjikan.⁷ Selain itu, suatu perbuatan hukum hanya dapat menimbulkan akibat hukum apabila didasarkan pada adanya kehendak yang secara sadar ditujukan untuk melahirkan konsekuensi hukum tertentu.⁸

Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah, PPAT secara fungsional menjalankan sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai bagian dari Pejabat Tata Usaha Negara ketika menjalankan

⁴Harsono, 2003, “Hukum Agraria Di Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah”, Jakarta.

⁵Dewi Rasda, dkk., “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah”, Jurnal Litigasi Vol.09 No.01, (2021), hlm 35

⁶J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 65.

⁷Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 7.

⁸Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hlm. 91.

kewenangannya.⁹ Secara normatif, PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang selanjutnya dijadikan dasar dalam proses pendaftaran tanah.¹⁰ Kedudukan dan kewenangan tersebut ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepastian hukum atas hak atas tanah pada dasarnya ditentukan oleh bekerjanya tiga unsur utama, yaitu substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum.¹¹ Dalam konteks ini, keberadaan PPAT memiliki peran strategis sebagai bagian dari struktur hukum pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu, sekaligus menjadi dasar hukum yang kuat dalam pendaftaran pemindahan maupun pembebanan hak atas tanah.¹² Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk menjalankan kewenangannya secara independen, baik secara manajerial maupun institusional, serta tidak berada dalam posisi yang dapat mempengaruhi objektivitas dan profesionalismenya.¹³

Dalam praktik peralihan hak atas tanah di kawasan bandara sebagai bagian dari proyek strategis nasional, PPAT dihadapkan pada tantangan verifikasi data kepemilikan tanah yang cukup kompleks. Tidak sedikit bidang tanah yang belum terdaftar atau masih didasarkan pada bukti administrasi desa, sehingga memerlukan penelusuran lebih lanjut mengenai keabsahan subjek dan objek peralihan hak. Dalam kondisi demikian, PPAT tidak dapat serta-merta membuat akta peralihan hak tanpa adanya kepastian status hukum tanah, melainkan harus melakukan pemeriksaan dan pemadanan data melalui instansi terkait serta riwayat penguasaan tanah yang dapat dibuktikan secara administratif maupun melalui keterangan saksi. Hal ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah dalam konteks pembangunan kawasan bandara tidak hanya bersifat formal yuridis, tetapi juga menuntut pemahaman yang komprehensif terhadap aspek historis dan sosial penguasaan tanah.

Selain persoalan administratif dan yuridis, peralihan hak atas tanah di kawasan bandara juga berkaitan erat dengan dimensi sosial masyarakat. Tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial, kultural, dan historis sebagai bagian dari identitas serta sumber penghidupan masyarakat.¹⁴ Kondisi tersebut kerap mempengaruhi sikap masyarakat dalam proses peralihan hak, sehingga menuntut

⁹Marhel, "Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum", *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46 No. 3, 2017, hlm. 249-256.

¹⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 522; lihat juga Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Penerbit Republika, Jakarta, 2008, hlm. 81.

¹²Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 75.

¹³Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 95.

¹⁴Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1.

PPAT untuk tidak semata-mata berperan sebagai pelaksana teknis hukum, melainkan juga sebagai pejabat umum yang mampu menjalankan kewenangannya secara profesional, objektif, dan sensitif terhadap konteks sosial di sekitarnya.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis yang didukung oleh pendekatan socio-legal. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan hukum sebagai data utama untuk mengkaji norma dan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁵ Pendekatan socio-legal digunakan untuk melengkapi analisis normatif dengan mempertimbangkan aspek sosial dalam penerapan hukum.¹⁶ Penelitian hukum normatif dilakukan untuk mengkaji norma, asas, dan ketentuan hukum yang mengatur kewenangan serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah, khususnya dalam konteks pembangunan kawasan bandara sebagai Proyek Strategis Nasional. Pendekatan socio-legal digunakan untuk memahami penerapan ketentuan hukum tersebut dalam praktik serta mengidentifikasi kendala yuridis, administratif, dan sosial yang dihadapi PPAT. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis guna memperoleh gambaran komprehensif dan merumuskan kesimpulan penelitian.

III. PEMBAHASAN

3.1 Kendala Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak atas Tanah di Kawasan Bandara sebagai Proyek Strategis Nasional

Peralihan hak atas tanah di kawasan bandara yang ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional menempatkan PPAT pada posisi yang strategis sekaligus rentan terhadap berbagai persoalan hukum. Pembangunan infrastruktur berskala nasional menuntut percepatan proses pengadaan dan peralihan hak atas tanah, namun pada saat yang sama sering kali dihadapkan pada kondisi faktual penguasaan tanah yang belum tertib secara hukum. Hal ini menyebabkan PPAT harus bekerja dalam situasi yang kompleks, dengan tingkat kehati-hatian yang lebih tinggi dibandingkan peralihan hak atas tanah pada umumnya.

Kendala yang paling dominan dihadapi PPAT bersumber dari aspek yuridis, khususnya berkaitan dengan ketidakjelasan status hukum tanah. Dalam praktik, masih banyak ditemukan bidang tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat hak atas tanah, sehingga dasar penguasaannya hanya berupa alas hak administratif desa,

¹⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), hlm. 13.

¹⁶Sulistiyowati Irianto dan Shidarta (ed.), *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2013), hlm. 121.

seperti Letter C, petok D, atau bukti penguasaan lainnya. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah, padahal secara normatif akta peralihan hak hanya dapat dibuat apabila hak atas tanah tersebut telah jelas status hukumnya dan memenuhi syarat sah perbuatan hukum.¹⁷ PPAT tidak dibenarkan membuat akta apabila terdapat keraguan terhadap keabsahan hak, karena akta yang dibuatnya berfungsi sebagai dasar pendaftaran peralihan hak dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.¹⁸

Selain kendala yuridis, permasalahan administratif juga menjadi hambatan signifikan dalam proses peralihan hak atas tanah di kawasan bandara. Ketidaksinkronan data antara dokumen kepemilikan yang dikuasai masyarakat dengan data pertanahan pada instansi terkait sering kali menimbulkan hambatan dalam proses verifikasi. Perbedaan nama pemegang hak, luas tanah, atau batas-batas bidang tanah merupakan persoalan administratif yang kerap ditemui dan membutuhkan klarifikasi lebih lanjut sebelum akta dapat dibuat. Dalam kondisi demikian, PPAT dituntut untuk melakukan pemeriksaan secara cermat dan tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta sebelum seluruh persyaratan administratif terpenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁹

Kendala lainnya berkaitan dengan posisi PPAT sebagai pejabat umum yang sekaligus menjalankan fungsi administratif dalam rangka pendaftaran tanah. Secara fungsional, PPAT merupakan bagian dari rangkaian proses pendaftaran tanah yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah.²⁰ Oleh karena itu, setiap tindakan PPAT harus selaras dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), yaitu prinsip yang mewajibkan pejabat untuk bertindak cermat, teliti, dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan serta data yang sah guna menjamin kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari. Tekanan percepatan pembangunan dalam proyek strategis nasional sering kali berpotensi berbenturan dengan kewajiban PPAT untuk memastikan terpenuhinya seluruh persyaratan formil dan materiil.

Di luar aspek yuridis dan administratif, dimensi sosiologis masyarakat juga menjadi faktor yang mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah di kawasan bandara. Tanah bagi sebagian masyarakat tidak hanya dipandang sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial, kultural, dan historis sebagai bagian dari identitas keluarga serta sumber penghidupan.²¹ Ikatan emosional terhadap tanah tersebut sering kali

¹⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 522.

¹⁸Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 74-75.

¹⁹Adian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 80-81

²⁰Marhel, J., "Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum", *Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46 No. 3, 2017, hlm. 249-256.

²¹Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1.

memunculkan sikap resistensi, ketidakpercayaan, atau keraguan masyarakat terhadap proses peralihan hak yang dilakukan dalam kerangka pembangunan infrastruktur. Kondisi ini secara tidak langsung mempersulit tugas PPAT, karena proses hukum yang seharusnya bersifat formal dan administratif menjadi dipengaruhi oleh dinamika sosial yang berkembang di masyarakat

Kendala yang dihadapi PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah di kawasan bandara sebagai proyek strategis nasional tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan ketentuan normatif semata. Persoalan tersebut juga beririsan dengan aspek struktural dalam sistem administrasi pertanahan serta dinamika sosial masyarakat yang menyertai proses peralihan hak. Dalam konteks ini, PPAT dituntut untuk menjalankan kewenangannya secara profesional dan independen dengan tetap berpedoman pada prinsip kepastian hukum, sekaligus mempertimbangkan kondisi sosial yang melekat pada objek peralihan hak atas tanah.

3.2 Peran dan Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah di Kawasan Bandara

Pembangunan kawasan bandara sebagai bagian dari proyek strategis nasional membawa implikasi hukum yang signifikan terhadap penguasaan dan peralihan hak atas tanah. Kebutuhan pengadaan tanah dalam skala luas dan waktu yang relatif cepat menempatkan aspek kepastian hukum sebagai isu sentral dalam proses tersebut. Dalam konteks inilah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran penting sebagai pejabat umum yang menjadi penghubung antara kepentingan pembangunan, sistem administrasi pertanahan, dan perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah. Peran PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menentukan kualitas kepastian hukum dari setiap peralihan hak yang terjadi.

Dalam menghadapi berbagai kendala yang muncul dalam peralihan hak atas tanah di kawasan bandara, PPAT dituntut untuk menjalankan kewenangannya secara profesional dan bertanggung jawab. PPAT tidak hanya berperan dalam pembuatan akta, melainkan juga sebagai pejabat umum yang memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta telah memenuhi persyaratan formil dan materiil sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan sebagai alat bukti otentik dan menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga setiap kekeliruan dalam proses pembuatannya berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.²²

PPAT menjamin kepastian hukum, salah satunya dengan melakukan verifikasi dan penelitian menyeluruh terhadap dokumen kepemilikan tanah. Pemeriksaan tersebut tidak hanya mencakup keabsahan sertipikat atau alas hak yang diajukan, tetapi juga meliputi penelusuran riwayat penguasaan tanah, kesesuaian data yuridis dan fisik,

²²Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52).

serta kejelasan subjek dan objek peralihan hak. Dalam praktiknya, PPAT kerap melakukan koordinasi dengan aparat desa dan Kantor Pertanahan untuk memperoleh data pendukung yang akurat, terutama terhadap tanah yang belum terdaftar atau masih didasarkan pada bukti administratif desa. Langkah ini mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian sebagai bagian dari tanggung jawab jabatan PPAT.²³

Selain aspek verifikasi, PPAT juga memiliki peran penting dalam memberikan penjelasan hukum kepada para pihak yang terlibat dalam peralihan hak atas tanah. Penjelasan tersebut mencakup hak dan kewajiban para pihak, prosedur hukum yang harus ditempuh, serta konsekuensi yuridis dari peralihan hak dan pendaftarannya. Peran edukatif ini menjadi sangat relevan, terutama dalam konteks masyarakat yang belum sepenuhnya memahami mekanisme hukum pertanahan. Dengan adanya pemahaman yang memadai, proses peralihan hak dapat berlangsung atas dasar kesepahaman dan kesukarelaan, sehingga potensi sengketa dapat diminimalisasi sejak awal.²⁴

Dalam kawasan bandara sebagai proyek strategis nasional, PPAT juga dihadapkan pada tantangan untuk menjaga independensi dan objektivitasnya di tengah tekanan percepatan pembangunan. Kepentingan ekonomi dan politik yang melekat pada proyek strategis nasional berpotensi mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk tetap berpegang pada prinsip profesionalitas dan kepastian hukum, serta tidak memihak pada kepentingan tertentu. Sikap ini menjadi krusial agar PPAT tetap menjalankan fungsinya sebagai pejabat umum yang netral dan menjamin keadilan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.⁴

Secara keseluruhan, peran dan upaya PPAT dalam peralihan hak atas tanah di kawasan bandara tidak hanya menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum, tetapi juga berpengaruh langsung terhadap terwujudnya kepastian hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan. Dengan mengintegrasikan ketelitian administratif, kepatuhan terhadap hukum, serta kepekaan terhadap kondisi sosial masyarakat, PPAT dapat menjadi aktor kunci dalam memastikan bahwa peralihan hak atas tanah berjalan secara tertib, adil, dan berkelanjutan di tengah dinamika pembangunan infrastruktur nasional

Keberadaan PPAT dalam sistem hukum pertanahan pada dasarnya merupakan perpanjangan tangan negara dalam menjamin tertib administrasi pertanahan. Oleh karena itu, setiap tindakan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah harus dipahami sebagai bagian dari pelaksanaan fungsi pemerintahan di bidang agraria. Dalam konteks kawasan bandara, peran kelembagaan PPAT menjadi semakin krusial karena peralihan hak atas tanah sering kali melibatkan banyak pihak, nilai ekonomis yang tinggi, serta

²³Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, khususnya ketentuan mengenai kewajiban PPAT dalam melakukan pemeriksaan data yuridis dan fisik objek peralihan hak atas tanah.

²⁴Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, yang menekankan kewajiban PPAT dalam memberikan penjelasan hukum kepada para pihak terkait peralihan hak atas tanah.

potensi konflik kepentingan. Kondisi ini menuntut PPAT untuk tidak hanya memahami aspek normatif hukum pertanahan, tetapi juga mampu membaca dinamika sosial dan ekonomi yang menyertai proses peralihan hak tersebut. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah merupakan bentuk konkret dari upaya pencegahan sengketa pertanahan. Prinsip ini tercermin dalam sikap PPAT yang tidak terburu-buru dalam menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta sebelum seluruh persyaratan hukum terpenuhi. Dalam praktiknya, kehati-hatian tersebut mencakup pemeriksaan kesesuaian identitas para pihak, kejelasan status hukum tanah, serta tidak adanya cacat hukum yang melekat pada objek peralihan hak. Dengan demikian, akta PPAT tidak hanya berfungsi sebagai dokumen formal, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum bagi para pihak di kemudian hari.

Di sisi lain, peran PPAT juga berkaitan erat dengan upaya perlindungan hukum terhadap masyarakat pemegang hak atas tanah, khususnya masyarakat lokal yang terdampak pembangunan kawasan bandara. Tidak jarang, proses peralihan hak atas tanah diwarnai oleh ketimpangan posisi tawar antara masyarakat dan pihak yang berkepentingan terhadap pengadaan tanah. Dalam situasi tersebut, PPAT diharapkan mampu menjalankan fungsinya secara objektif dengan memastikan bahwa peralihan hak dilakukan secara sadar, sukarela, dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sikap ini menjadi penting agar peralihan hak atas tanah tidak semata-mata menguntungkan kepentingan pembangunan, tetapi juga menjamin perlindungan hak-hak masyarakat. Upaya PPAT dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan dasar utama bagi perubahan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, kualitas akta PPAT akan sangat menentukan keakuratan data pertanahan yang tercatat secara administratif. Dalam konteks kawasan bandara, keterpaduan antara peran PPAT dan Kantor Pertanahan menjadi krusial guna mencegah terjadinya tumpang tindih hak, kesalahan pencatatan, maupun sengketa di kemudian hari.

Dalam praktik peralihan hak atas tanah di kawasan bandara, peran dan upaya PPAT memperlihatkan bagaimana kewenangan PPAT dijalankan dalam kerangka sistem hukum pertanahan nasional. Keterlibatan PPAT tidak terbatas pada pemenuhan aspek formal pembuatan akta, tetapi juga berkaitan dengan upaya menjaga ketertiban administrasi pertanahan serta memastikan bahwa peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kondisi ini menjadi relevan mengingat peralihan hak atas tanah di kawasan bandara berlangsung dalam konteks pembangunan yang melibatkan berbagai kepentingan dan berdampak langsung pada aspek sosial serta ekonomi masyarakat setempat.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Peralihan hak atas tanah di kawasan bandara menempatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada posisi yang tidak sederhana dalam sistem hukum pertanahan. PPAT tidak hanya berhadapan dengan tuntutan kepastian hukum melalui pemenuhan syarat formil dan materil suatu perbuatan hukum, tetapi juga harus berhadapan dengan realitas administratif dan sosial yang melekat pada objek tanah yang dialihkan. Dalam konteks pembangunan berskala besar, proses peralihan hak atas tanah sering kali berlangsung di tengah ketidakteraturan data pertanahan, perbedaan persepsi mengenai status kepemilikan, serta relasi sosial masyarakat dengan tanah yang bersifat historis dan emosional. Situasi tersebut menunjukkan bahwa peran PPAT tidak dapat dipahami semata-mata sebagai pelaksana teknis pembuatan akta, melainkan sebagai bagian dari mekanisme penjamin kepastian hukum dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Kehati-hatian, independensi, serta kemampuan PPAT dalam melakukan verifikasi dan memberikan penjelasan hukum kepada para pihak menjadi faktor penting dalam menjaga legitimasi proses peralihan hak atas tanah. Pada titik ini, akta PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti formal, tetapi juga sebagai instrumen yang menjembatani kepentingan hukum, administrasi, dan sosial dalam proses pembangunan. Oleh karena itu, kajian mengenai kendala dan upaya PPAT dalam peralihan hak atas tanah di kawasan bandara memperlihatkan bahwa efektivitas peran PPAT sangat bergantung pada kualitas profesionalisme dan sensitivitas hukumnya. Pemahaman yang utuh terhadap aspek normatif, administratif, dan sosial menjadi prasyarat agar proses peralihan hak atas tanah tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga mampu menjaga ketertiban pertanahan serta kepercayaan masyarakat terhadap hukum.

4.2 Saran

Agar proses peralihan hak atas tanah di kawasan bandara berjalan efektif dan terpercaya, diperlukan penguatan profesionalisme serta independensi PPAT melalui pelatihan hukum pertanahan, prosedur administrasi, dan keterampilan verifikasi yang mendalam. PPAT juga perlu membangun koordinasi erat dengan instansi terkait dan masyarakat terdampak untuk memastikan data pertanahan akurat serta prosesnya transparan. Selain itu, akta PPAT harus dimanfaatkan tidak hanya sebagai alat bukti formal, tetapi juga sebagai instrumen strategis yang menjembatani kepastian hukum, administrasi, dan keadilan sosial. Dengan pendekatan ini, legitimasi proses pembangunan dapat terjaga sekaligus memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris. Bandung: Refika Aditama, 2015.

- Budiono, Herlien. Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hartanto, J. Andy. Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar. Surabaya: LaksBang Justitia, 2014.
- Marhel. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah. Yogyakarta: Genta Publishing, 2016.
- Rubaie, Achmad. Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Malang: Bayumedia Publishing, 2012.
- Salim HS. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Wahid, Muchtar. Problematika Hukum Peralihan Hak atas Tanah. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52).
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.