



**Optimalisasi Peran PPAT Dalam Pencegahan Praktik Mafia Tanah:
Analisis Yuridis Atas Fungsi Pengawasan Dan Akuntabilitas Jabatan**
*Optimizing The Role Of PPAT In Preventing Land Mafia Practices: A Legal Analysis Of
The Supervisory And Accountability Function Of The Office*

Martins Izha Mahendra¹, Benny Djaja², M. Sudirman³.

Email Korespondensi: Martins.205200120@stu.untar.ac.id

Universitas Tarumanegara, DKI Jakarta, Indonesia

Info Article

| **Submitted:** 03 Oktober 2025 | **Revised:** 17 Oktober 2025 | **Accepted:** 25 Oktober 2025 | **Published:** 25 Oktober 2025

How to cite: Martins Izha Mahendra, etc., "Optimalisasi Peran PPAT Dalam Pencegahan Praktik Mafia Tanah: Analisis Yuridis Atas Fungsi Pengawasan Dan Akuntabilitas Jabatan", *Equality : Journal of Law and Justice*, Vol. 2, No. 2, November, 2025, p. 259-271.

ABSTRACT

The Land Deed Official (PPAT) holds a strategic role in Indonesia's land law system, as they are authorized to draw up authentic deeds that serve as the legal basis for the transfer of land rights. The legal status of PPAT is regulated under the Basic Agrarian Law, Government Regulation No. 24 of 1997, and Government Regulation No. 37 of 1998 in conjunction with Government Regulation No. 24 of 2016. However, in practice, problems arise regarding the involvement or negligence of PPAT in land mafia activities due to weak supervision and lack of professional integrity. This raises the question of how effectively PPAT's responsibility and accountability function in preventing land-related crimes. This study aims to analyze the role, authority, and supervisory mechanisms of PPAT in preventing land mafia practices in Indonesia. The research employs a normative legal method with statutory and conceptual approaches, supported by qualitative analysis of primary and secondary legal materials. The findings show that the effectiveness of PPAT's role is highly influenced by consistent supervision from the Ministry of Agrarian Affairs/National Land Agency (ATR/BPN), strict enforcement of administrative and criminal sanctions, and the implementation of digital land administration systems. Strengthening PPAT integrity is essential to ensure legal certainty and enhance public trust in Indonesia's land law system.

Keyword: PPAT, land mafia, legal protection

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran strategis dalam sistem hukum pertanahan Indonesia karena berwenang membuat akta autentik sebagai dasar sahnya peralihan hak atas tanah. Kedudukan hukum PPAT diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997, serta PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016. Namun, dalam praktiknya muncul masalah berupa keterlibatan atau kelalaian PPAT dalam praktik mafia tanah akibat lemahnya pengawasan dan integritas profesional. Hal ini menimbulkan pertanyaan sejauh mana tanggung jawab dan akuntabilitas PPAT dapat berfungsi efektif dalam mencegah kejahatan pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran, kewenangan, dan mekanisme pengawasan PPAT dalam mencegah praktik mafia tanah di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta analisis kualitatif terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas peran PPAT sangat dipengaruhi oleh konsistensi pengawasan Kementerian ATR/BPN, penegakan sanksi administratif dan pidana, serta penerapan sistem digital pertanahan. Penguatan integritas PPAT menjadi kunci dalam mewujudkan kepastian hukum dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional.

Kata Kunci: PPAT, mafia tanah, perlindungan hukum

Pendahuluan

Permasalahan tanah di Indonesia merupakan isu yang kompleks dan multidimensional. Tanah tidak sekadar dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi

juga memiliki nilai sosial, politik, dan kultural yang tinggi. Dalam konteks pembangunan nasional, tanah berperan sebagai faktor strategis bagi berbagai kegiatan ekonomi masyarakat, mulai dari pemenuhan kebutuhan dasar seperti pemukiman hingga aktivitas usaha produktif. Kompleksitas pengaturan, pemanfaatan, dan penguasaan tanah sering menimbulkan permasalahan hukum yang serius. Salah satu fenomena yang mendapat sorotan publik dalam dekade terakhir adalah praktik mafia tanah, yakni tindak kejahatan terorganisir yang mencakup pemalsuan dokumen, manipulasi data pertanahan, kolusi dengan aparat, serta penguasaan tanah secara ilegal. Praktik ini tidak hanya merugikan masyarakat, tetapi juga mengganggu kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan nasional.¹

Dalam konteks tersebut, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat strategis. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan negara untuk membuat akta autentik terkait perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Peraturan Jabatan PPAT (PP Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016). Sebagai pejabat publik, PPAT berfungsi untuk menjamin kepastian hukum, keabsahan, dan keautentikan perjanjian hukum pertanahan. Akta PPAT menjadi dasar bagi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, menjadikan PPAT sebagai garda terdepan dalam menjaga tertib administrasi pertanahan.²

Namun, praktik di lapangan menunjukkan adanya celah yang dimanfaatkan oleh mafia tanah. Terdapat kasus-kasus di mana akta dibuat tanpa verifikasi yang memadai terhadap identitas pihak, keaslian sertifikat, atau status hukum tanah. Kondisi ini menunjukkan adanya kelemahan dalam pengawasan dan akuntabilitas PPAT, yang menjadi celah bagi praktik ilegal. Dengan demikian, terdapat research gap yang jelas: meskipun regulasi PPAT telah mengatur kewenangan, pengawasan, dan akuntabilitas, studi empiris dan yuridis mengenai efektivitas implementasi regulasi tersebut dalam mencegah mafia tanah masih terbatas. Kebanyakan penelitian terdahulu lebih fokus pada praktik mafia tanah secara umum atau kasus sengketa tanah tertentu, namun belum secara sistematis menganalisis peran preventif PPAT dalam konteks pengawasan dan akuntabilitas sebagai instrumen hukum nasional.

Secara normatif, kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yang mencakup pembuatan akta untuk jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Akta PPAT berfungsi sebagai instrumen legalisasi dan validasi transaksi pertanahan, menuntut PPAT bertindak independen, objektif, dan mengedepankan prinsip kehati-hatian (prudential principle). Dengan demikian, PPAT memiliki peran preventif yang

¹ Sinaga, H. S. R. (2024). Pencegahan dan Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Melalui Pengoptimalan Peran Satgas Anti-Mafia Tanah. *HUKMY: Jurnal Hukum*, 4(1), 590-603.

² Suprpto, S. (2024). Peranan Dan Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pejabat Notaris Dalam Menghadapi Tantangan Dan Membantu Upaya Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Di Wilayah Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(2), 6079-6090.

sangat potensial. Namun, pengawasan terhadap kinerja PPAT masih menunjukkan kelemahan signifikan. Majelis Pengawas PPAT, yang terdiri dari unsur Kementerian ATR/BPN, Pemerintah Daerah, dan organisasi profesi IPPAT, sering belum efektif karena keterbatasan sumber daya, lemahnya koordinasi antar lembaga, dan rendahnya tingkat penegakan sanksi terhadap pelanggaran. Akibatnya, praktik mafia tanah tetap marak dan semakin kompleks. Kesenjangan antara aturan normatif dan praktik di lapangan menjadi isu kritis yang perlu dianalisis lebih dalam.³

Selain itu, aspek akuntabilitas PPAT juga menjadi perhatian utama. Akuntabilitas menuntut setiap tindakan PPAT dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, etika, dan administratif. Ketika PPAT lalai atau terlibat dalam praktik mafia tanah, kredibilitas profesi ini dipertaruhkan. Oleh sebab itu, penelitian yang menelaah mekanisme pengawasan, penerapan sanksi, dan peningkatan profesionalisme PPAT melalui pendidikan berkelanjutan menjadi sangat relevan dan bernilai urgensi tinggi, baik dari perspektif hukum maupun sosial. Pemerintah sendiri menempatkan pemberantasan mafia tanah sebagai prioritas nasional. Optimalisasi peran PPAT bukan sekadar mekanisme administratif, melainkan bagian integral dari strategi nasional dalam mencegah praktik manipulasi dokumen dan transaksi ilegal. Dari perspektif akademis, kajian ini menawarkan novelty, yaitu analisis komprehensif tentang bagaimana hukum positif Indonesia mengatur kewenangan, pengawasan, dan akuntabilitas PPAT, sekaligus mengeksplorasi strategi optimalisasi peran PPAT sebagai garda terdepan pencegahan mafia tanah, yang sebelumnya jarang diangkat secara sistematis dalam penelitian hukum pertanahan.

Penelitian ini berjudul *“Optimalisasi Peran PPAT dalam Pencegahan Praktik Mafia Tanah: Analisis Yuridis atas Fungsi Pengawasan dan Akuntabilitas Jabatan”* lahir dari kebutuhan mendesak untuk menutup research gap, memperkuat kepastian hukum, melindungi hak masyarakat, dan memberikan rekomendasi kebijakan bagi pemerintah, organisasi profesi, dan praktisi hukum. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata dalam upaya pemberantasan mafia tanah yang semakin meresahkan, sekaligus memperkuat integritas profesi PPAT dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma-norma hukum positif yang berlaku serta asas-asas hukum yang menjadi dasar pengaturannya. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³ Nur'Ainiyah, H. (2022). *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Tuban* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami doktrin hukum mengenai kewenangan dan pertanggungjawaban PPAT, sedangkan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah Peraturan terkait. Data yang digunakan bersifat sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam praktik PPAT.

Hasil dan pembahasan

1.1 Kewenangan Dan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Mencegah Praktik Mafia Tanah Ditinjau Dari Perspektif Hukum Positif Di Indonesia

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki peran strategis dalam lalu lintas hukum pertanahan di Indonesia. Kedudukan PPAT diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan ke dalam perseroan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, serta pemberian Hak Tanggungan. Dengan fungsi tersebut, PPAT menjadi garda terdepan dalam memastikan kepastian hukum, legalitas transaksi pertanahan, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.⁴

Kewenangan PPAT dalam konteks pencegahan praktik mafia tanah dapat dipahami melalui perannya sebagai pejabat publik yang berfungsi melakukan verifikasi, validasi, serta pencatatan dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Pasal 1868 KUH Perdata menegaskan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat berwenang dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama tidak terbukti adanya cacat formil maupun materil. Dalam konteks praktik mafia tanah, akta yang dibuat oleh PPAT menjadi instrumen penting dalam menutup ruang terjadinya rekayasa dokumen, pemalsuan identitas, maupun transaksi fiktif. Dengan demikian, kewenangan PPAT bukan hanya sebatas formalitas administratif, melainkan juga instrumen preventif terhadap tindak pidana pertanahan.⁵

Secara yuridis, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menekankan bahwa setiap hak atas tanah wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegangnya.

⁴ Azhar, N. N., & Pria Dharsana, I. (2024). Efektivitas Penggunaan Sertipikat Elektronik dalam Mencegah Pemalsuan Dokumen Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 5(2).

⁵ Suprpto, S. 2024. "Peranan dan Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Pejabat Notaris dalam Menghadapi Tantangan dan Membantu Upaya Pemberantasan Praktik Mafia Tanah di Wilayah Indonesia." *Innovative: Journal of Social Science Research* 4, no. 2: 6079–6090.

Selanjutnya, kewajiban pendaftaran tanah dituangkan lebih lanjut dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum lain hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dari ketentuan ini terlihat bahwa akta PPAT menjadi syarat formil dan materil untuk terjadinya peralihan hak secara sah dan tercatat. Tanpa akta PPAT, peralihan hak tidak dapat dicatat di kantor pertanahan, sehingga kedudukan hukum pemilik baru menjadi lemah. Peran preventif PPAT tampak nyata, karena setiap transaksi yang tidak melalui mekanisme PPAT berpotensi menjadi celah praktik mafia tanah yang mengandalkan surat palsu atau pengakuan sepihak.⁶

Dalam praktiknya, mafia tanah biasanya melakukan manipulasi dokumen seperti memalsukan identitas pemilik, memanfaatkan sertifikat ganda, atau menyalahgunakan celah hukum dalam proses balik nama dan pendaftaran tanah. PPAT memiliki kewajiban untuk mencegah hal ini dengan melakukan verifikasi dokumen kepemilikan, mencocokkan data sertifikat dengan buku tanah di kantor pertanahan, serta memastikan kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Pasal 22 ayat (1) PP 37/1998 menegaskan bahwa PPAT wajib membacakan akta di hadapan para pihak dan memastikan bahwa para pihak memahami isi akta tersebut. Selain itu, PPAT juga wajib menolak pembuatan akta apabila dokumen yang diajukan tidak memenuhi persyaratan hukum atau terdapat keraguan atas keabsahan dokumen. Dari sisi normatif, kewajiban ini menempatkan PPAT sebagai filter utama dalam mencegah penyalahgunaan dokumen yang sering digunakan mafia tanah untuk menguasai aset masyarakat.⁷

Dari perspektif hukum administrasi negara, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum tunduk pada pengawasan dan pembinaan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Hal ini sejalan dengan Pasal 3 PP 37/1998, yang menyebutkan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala BPN. Dengan mekanisme pengawasan tersebut, negara berupaya memastikan bahwa setiap tindakan PPAT sesuai dengan asas legalitas, akuntabilitas, serta transparansi. Namun, dalam praktiknya sering ditemukan adanya oknum PPAT yang justru terlibat atau lalai sehingga membuka ruang bagi praktik mafia tanah. Oleh karena itu, fungsi pengawasan menjadi penting untuk menjamin agar kewenangan PPAT benar-benar dijalankan sesuai norma hukum positif dan tidak disalahgunakan.⁸

Selain pengawasan administratif, peran PPAT dalam mencegah praktik mafia tanah juga berkaitan dengan pertanggungjawaban hukum. Apabila PPAT terbukti lalai atau dengan sengaja membuat akta yang tidak sesuai dengan

⁶ Arlina, S., Tanjung, M. H., Milandry, A. D., & Yanti, E. (2025). Sosialisasi Kepastian Hukum Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Hak Atas Tanah di Desa Pangkalan Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar. *I-Com: Indonesian Community Journal*, 5(1), 605-614.

⁷ Permadi, I. 2024. "Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Penguasaan Tanah yang Berkepastian Hukum." *Perspektif Hukum*, 1-25.

⁸ Rosmidah, R., Hosen, M., & Sasmiar, S. (2023). Penataan struktur hukum hak atas tanah dalam rangka keadilan dan investasi. *Recital Review*, 5(2), 209-244.

ketentuan, maka ia dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, bahkan pidana. Sanksi administratif diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, yang mencakup teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Dari sisi perdata, kelalaian PPAT dapat digugat ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum, apabila tindakannya menimbulkan kerugian bagi para pihak. Sementara dari sisi pidana, keterlibatan PPAT dalam praktik mafia tanah dapat dijerat dengan pasal-pasal pemalsuan dokumen dalam KUHP, seperti Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat, maupun tindak pidana korupsi apabila terbukti ada kolusi dengan aparat lain.⁹

Dari perspektif teori hukum, peran PPAT dalam mencegah praktik mafia tanah dapat dilihat melalui fungsi hukum sebagai sarana perlindungan kepentingan (*law as a tool of social engineering*) sebagaimana dikemukakan Roscoe Pound. Hukum pertanahan di Indonesia dibentuk untuk memberikan kepastian dan keadilan bagi masyarakat, sehingga PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan harus menjalankan tugasnya tidak hanya secara administratif tetapi juga substantif. Hal ini sejalan dengan asas kepercayaan dan kehati-hatian (*prudential principle*) yang harus melekat dalam setiap akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan prinsip kehati-hatian, PPAT dituntut melakukan pengecekan mendalam terhadap dokumen dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, sehingga dapat menutup celah yang sering dimanfaatkan mafia tanah untuk menguasai tanah secara melawan hukum.

Kedudukan PPAT juga harus dipahami dalam konteks reformasi hukum agraria di Indonesia. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang digalakkan oleh pemerintah menjadi bagian dari upaya menekan praktik mafia tanah dengan mendorong percepatan sertifikasi tanah. Dalam program ini, PPAT turut berperan dengan memastikan akta-akta peralihan hak tanah masuk dalam sistem pendaftaran yang tertib dan transparan. Oleh karena itu, sinergi antara PPAT, BPN, dan aparat penegak hukum menjadi kunci untuk meminimalisir potensi kejahatan pertanahan yang merugikan masyarakat luas.¹⁰

Dari analisis tersebut dapat ditegaskan bahwa kewenangan dan peran PPAT dalam mencegah praktik mafia tanah sangat strategis karena berhubungan langsung dengan legalitas peralihan hak atas tanah. Hukum positif di Indonesia telah menempatkan PPAT sebagai pejabat umum yang berfungsi menjamin kepastian hukum, namun efektivitasnya sangat bergantung pada integritas individu PPAT, mekanisme pengawasan, serta penegakan hukum terhadap oknum yang menyalahgunakan kewenangan. Dengan optimalisasi peran PPAT yang dijalankan sesuai aturan, praktik mafia tanah yang selama ini meresahkan

⁹ Noviani, R. N. A. 2023. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah dari Praktik Mafia Tanah di Indonesia." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat* 1, no. 2.

¹⁰ Rahmiyanti, B. I., Aziz, A. A., & Mulhimmah, B. R. (2025). Dynamics of Land and Building Acquisition Tax Collection in West Lombok Regency: Challenges and Achievements. *JURNAL PENDIDIKAN IPS*, 15(2), 351-355.

masyarakat dapat diminimalisir, sehingga tujuan hukum agraria untuk memberikan kepastian dan keadilan dapat terwujud secara nyata.¹¹

N o	Kasus	Fakta Kasus	Peran/Kewenangan PPAT	Hasil/Implikasi Hukum	Analisis
1	Kasus Mafia Tanah	Mafia tanah memalsukan sertifikat hak milik dan akta jual beli dengan melibatkan oknum PPAT untuk memuluskan pengalihan tanah.	PPAT terlibat dalam pembuatan akta tanpa verifikasi dokumen secara menyeluruh; mengabaikan prosedur legal formal.	Akta dibatalkan melalui pengadilan, PPAT diberhentikan sementara, pelaku mafia tanah dijerat pidana pemalsuan dokumen (Pasal 263 KUHP) dan penipuan.	Menunjukkan celah pengawasan internal; integritas PPAT sangat menentukan efektivitas pencegahan mafia tanah. Perlu penguatan sanksi administratif dan audit rutin akta.
2	Kasus Sertifikat Ganda	Dua pihak mengklaim kepemilikan tanah sama; mafia tanah mencoba memanfaatkan akta PPAT yang dibuat secara prosedural tapi kurang cermat verifikasi dokumen.	PPAT melakukan pembuatan akta sesuai prosedur, tetapi verifikasi identitas dan riwayat sertifikat belum mendalam.	Sengketa tanah diselesaikan melalui pengadilan; akta PPAT tetap sah secara formil, tetapi konflik muncul karena dokumen pendukung kurang diverifikasi.	Menunjukkan batas kewenangan PPAT dalam pencegahan; perlunya mekanisme cross-check tambahan dengan database BPN dan peningkatan kewaspadaan terhadap indikasi sertifikat ganda.

1.2 Sejauh Mana Efektivitas Fungsi Pengawasan Dan Akuntabilitas Jabatan PPAT Dapat Mengoptimalkan Pencegahan Praktik Mafia Tanah, Serta Apa Implikasinya Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat?

¹¹ Samad, M., M. K. Hidjaz, and A. Arief. 2025. "Efektivitas Penerapan Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Mencegah Praktek Mafia Tanah." *LEGAL DIALOGICA* 1, no. 1.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Kewenangan PPAT untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun menjadikannya sebagai pejabat publik yang sangat strategis. Namun, di balik kewenangan tersebut terdapat tuntutan akuntabilitas dan pengawasan yang ketat, karena praktik mafia tanah seringkali melibatkan manipulasi dokumen, sertifikat ganda, hingga kolusi dengan pejabat. Tanpa fungsi pengawasan yang efektif, PPAT berpotensi menjadi pintu masuk praktik mafia tanah. Oleh karena itu, penting untuk menelaah sejauh mana efektivitas pengawasan serta akuntabilitas jabatan PPAT dalam upaya pencegahan praktik mafia tanah dan implikasinya bagi perlindungan hukum masyarakat.¹²

Secara normatif, fungsi pengawasan terhadap PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT. Regulasi ini menegaskan bahwa pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Bentuk pengawasan meliputi pembinaan teknis, evaluasi kinerja, pemeriksaan berkala, hingga penjatuhan sanksi administratif apabila PPAT melanggar ketentuan jabatan.¹³ Dalam Pasal 3 ayat (1) Permen tersebut ditegaskan bahwa tujuan pengawasan adalah untuk memastikan PPAT menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta kode etik jabatan. Dari perspektif hukum administrasi, pengawasan ini menjadi instrumen untuk mencegah penyalahgunaan kewenangan yang dapat membuka peluang praktik mafia tanah.¹⁴

Efektivitas fungsi pengawasan terhadap PPAT bergantung pada sejauh mana regulasi dijalankan secara konsisten. Dalam praktiknya, sering ditemukan lemahnya mekanisme pengawasan yang bersifat reaktif, yakni hanya dilakukan setelah adanya laporan pelanggaran. Padahal, untuk mencegah mafia tanah, pengawasan harus dilakukan secara proaktif melalui sistem audit berkala terhadap akta-akta yang dibuat PPAT, pengecekan dokumen pendukung, dan integrasi data dengan Kantor Pertanahan. Kelemahan pengawasan yang masih manual dan tidak terintegrasi menyebabkan masih adanya peluang bagi oknum PPAT bekerja sama dengan mafia tanah untuk membuat akta yang tidak sesuai dengan ketentuan. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas pengawasan belum maksimal sehingga masih diperlukan perbaikan regulasi dan teknologi.¹⁵

¹² Sekarmadji, A., & Moechthar, O. (2023). *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pemanfaatan Ruang*. Airlangga University Press.

¹³ Pribadi, A. S., O. N. Sari, and M. Z. Alwi. 2024. "Sinergitas Aparat Penegak Hukum Memberantas Mafia Tanah di Balikpapan." *Journal de Facto* 11, no. 1: 121-134.

¹⁴ Rahman, A. K., A. E. Ramadhanty, E. S. Rusli, M. A. P. Purnomo, U. L. Parangga, and W. Dwita. 2024. "Strategi Penegakan Hukum dalam Penyelesaian Praktik Mafia Tanah dengan Instrumen Hukum Perdata di Indonesia." *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2: 2000-2012.

¹⁵ Alvina, V. N. (2023). *Penelusuran Aset Perkara Tindak Pidana Korupsi Oleh Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).

Selain pengawasan administratif, akuntabilitas jabatan PPAT juga menjadi instrumen penting dalam mencegah mafia tanah. Akuntabilitas dalam konteks hukum berarti tanggung jawab PPAT atas segala tindakan yang dilakukan dalam menjalankan kewenangannya. Bentuk akuntabilitas tersebut dapat dilihat dari tiga aspek, yaitu akuntabilitas administratif, perdata, dan pidana. Akuntabilitas administratif tercermin dalam mekanisme pemberian sanksi oleh Menteri ATR/BPN sesuai Pasal 7 Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian. Akuntabilitas perdata melekat pada prinsip Pasal 1365 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian wajib diganti. Artinya, PPAT yang lalai atau melakukan kesalahan dalam pembuatan akta dapat digugat ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Sementara itu, akuntabilitas pidana dapat timbul apabila PPAT terlibat langsung dalam tindak pidana pemalsuan dokumen atau penipuan yang berkaitan dengan mafia tanah, misalnya berdasarkan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat.

Dari sisi teoretis, efektivitas pengawasan dan akuntabilitas PPAT harus dilihat dalam kerangka teori fungsi hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, yang membagi sistem hukum menjadi tiga elemen: struktur, substansi, dan kultur hukum.¹⁶ Struktur hukum mencakup lembaga pengawas seperti BPN, substansi hukum berupa regulasi tentang kewenangan dan pengawasan PPAT, dan kultur hukum berupa integritas serta kesadaran hukum PPAT. Apabila ketiga elemen ini berjalan seimbang, maka pengawasan dan akuntabilitas PPAT dapat efektif dalam mencegah mafia tanah. Namun, jika salah satu elemen lemah, misalnya budaya hukum PPAT yang permisif terhadap praktik manipulasi dokumen, maka fungsi pengawasan menjadi tidak optimal.¹⁷

Efektivitas pengawasan PPAT juga berkaitan erat dengan sistem digitalisasi pertanahan. Dalam beberapa tahun terakhir, Kementerian ATR/BPN meluncurkan program sertifikat tanah elektronik dan Sistem Layanan Informasi Pertanahan (SLIP) untuk meminimalisir praktik mafia tanah. Integrasi data digital ini memungkinkan akta PPAT dapat segera diverifikasi dengan basis data nasional, sehingga mengurangi potensi manipulasi dokumen. Peran PPAT dalam sistem ini semakin transparan karena setiap akta yang dibuat dapat dilacak secara elektronik. Hal ini memperkuat akuntabilitas PPAT sekaligus meningkatkan perlindungan hukum masyarakat, sebab data transaksi tanah lebih aman dan sulit dimanipulasi.

Implikasi dari pengawasan dan akuntabilitas PPAT terhadap perlindungan hukum masyarakat sangat signifikan. Pertama, dengan adanya pengawasan yang efektif, masyarakat terhindar dari risiko transaksi tanah yang cacat hukum atau fiktif. Akta autentik yang dibuat PPAT menjadi jaminan kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Kedua, akuntabilitas PPAT memberikan jaminan keadilan bagi masyarakat. Jika terjadi kerugian akibat kesalahan PPAT, masyarakat memiliki hak untuk menuntut ganti rugi melalui

¹⁶ Sinaga, H. S. R. 2024. "Pencegahan dan Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Melalui Pengoptimalan Peran Satgas Anti-Mafia Tanah." *HUKMY: Jurnal Hukum* 4, no. 1: 590-603.

¹⁷ Wahyuni, R. D., and I. Misrah. 2023. "Kebijakan Pemerintah dalam Upaya Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah." *Inisiasi*, 25-30.

mekanisme hukum perdata atau melaporkan ke aparat penegak hukum untuk sanksi pidana. Ketiga, pengawasan yang ketat menciptakan iklim kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan, sehingga masyarakat merasa terlindungi dalam melakukan transaksi tanah.

Namun, dalam praktiknya terdapat tantangan serius dalam implementasi pengawasan dan akuntabilitas PPAT. Banyak kasus mafia tanah yang mencuat justru melibatkan oknum PPAT. Misalnya, kasus pemalsuan akta jual beli tanah yang melibatkan kolusi antara mafia tanah, oknum aparat desa, dan PPAT. Dalam kasus tersebut, PPAT seharusnya menolak pembuatan akta karena dokumen kepemilikan tidak sah, tetapi karena lemahnya integritas dan minimnya pengawasan, akta tetap dibuat sehingga merugikan masyarakat. Kasus semacam ini menunjukkan bahwa regulasi yang ada belum sepenuhnya efektif tanpa integritas individu dan sistem pengawasan yang transparan.

Dari sudut pandang perlindungan hukum preventif dan represif sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, pengawasan dan akuntabilitas PPAT dapat dikategorikan sebagai bentuk perlindungan hukum preventif. Hal ini karena keberadaan pengawasan bertujuan mencegah masyarakat dirugikan oleh tindakan PPAT yang tidak sesuai aturan.¹⁸ Namun, ketika kerugian telah terjadi, perlindungan hukum represif melalui gugatan perdata atau laporan pidana menjadi jalan untuk memulihkan hak masyarakat. Oleh karena itu, efektivitas fungsi pengawasan dan akuntabilitas PPAT berimplikasi langsung pada realisasi perlindungan hukum masyarakat dalam ranah pertanahan.¹⁹

Efektivitas fungsi pengawasan dan akuntabilitas jabatan PPAT dalam pencegahan praktik mafia tanah sangat bergantung pada konsistensi pelaksanaan regulasi, integritas PPAT, serta dukungan teknologi informasi pertanahan. Jika pengawasan dilakukan secara berkesinambungan dan akuntabilitas PPAT ditegakkan melalui sanksi yang tegas, maka praktik mafia tanah dapat diminimalisir. Implikasinya bagi masyarakat adalah terwujudnya kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak atas tanah. Dengan demikian, optimalisasi pengawasan dan akuntabilitas PPAT bukan hanya menjadi keharusan yuridis, tetapi juga kebutuhan sosial untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia.²⁰

Penutup

Berdasarkan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa kewenangan dan peran PPAT dalam mencegah praktik mafia tanah sangat strategis karena menyangkut legalitas dan kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan.

¹⁸ Allister, D., and B. Djaja. 2024. "Tanggung Jawab Negara dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah di Indonesia." *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7, no. 1: 142-148.

¹⁹ Kusumojati, M. P. 2022. "Pertanggungjawaban Hukum Pidana Terhadap Notaris Sebagai Oknum Mafia Tanah." *Jurnal Education and Development* 11, no. 1: 44-52.

²⁰ Suprpto, S. (2024). Peranan Dan Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pejabat Notaris Dalam Menghadapi Tantangan Dan Membantu Upaya Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Di Wilayah Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(2), 6079-6090.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta autentik menjadi garda terdepan dalam memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah berlangsung sesuai ketentuan hukum positif. Fungsi preventif PPAT tampak nyata melalui kewajiban melakukan verifikasi, validasi, serta pencocokan dokumen kepemilikan, sehingga dapat menutup celah bagi mafia tanah yang kerap menggunakan dokumen palsu atau manipulatif. Namun demikian, efektivitas peran PPAT sangat bergantung pada integritas individu, mekanisme pengawasan, serta penegakan akuntabilitas. Fungsi pengawasan dan akuntabilitas jabatan PPAT, baik administratif, perdata, maupun pidana, merupakan instrumen penting untuk meminimalisir penyalahgunaan kewenangan. Implementasi sistem digitalisasi pertanahan juga menjadi terobosan signifikan untuk memperkuat transparansi dan mencegah manipulasi dokumen. Implikasinya, keberadaan PPAT yang berintegritas dan diawasi secara ketat mampu menjamin perlindungan hukum masyarakat, menciptakan kepastian hukum, serta meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan.

Adapun saran yang dapat diajukan adalah perlunya penguatan regulasi dan mekanisme pengawasan PPAT secara berkesinambungan, tidak hanya bersifat reaktif tetapi proaktif melalui audit berkala, integrasi data digital, serta pembinaan berjenjang dari Kementerian ATR/BPN. Selain itu, perlu ditegakkan sanksi yang tegas bagi PPAT yang terbukti lalai atau terlibat dalam praktik mafia tanah agar menimbulkan efek jera. Dari sisi substansi hukum, aturan terkait akuntabilitas PPAT perlu lebih diperjelas untuk memastikan kepastian perlindungan hukum bagi masyarakat. Di sisi lain, peningkatan integritas PPAT melalui pendidikan etik dan kode etik profesi juga mutlak dilakukan, sehingga prinsip kehati-hatian dapat dijalankan dalam setiap pembuatan akta. Dengan demikian, optimalisasi peran, pengawasan, dan akuntabilitas PPAT diharapkan mampu menjadi benteng utama dalam pemberantasan mafia tanah sekaligus memperkuat perlindungan hukum bagi masyarakat.

Daftar Pustaka

- Sinaga, H. S. R. 2024. "Pencegahan dan Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Melalui Pengoptimalan Peran Satgas Anti-Mafia Tanah." *HUKMY: Jurnal Hukum* 4, no. 1: 590–603.
- Suprpto, S. 2024. "Peranan Dan Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pejabat Notaris Dalam Menghadapi Tantangan Dan Membantu Upaya Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Di Wilayah Indonesia." *Innovative: Journal of Social Science Research* 4, no. 2: 6079–6090.
- Nur'Ainiyah, H. 2022. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Tuban. Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung, Indonesia.
- Azhar, N. N., and I. Pria Dharsana. 2024. "Efektivitas Penggunaan Sertipikat Elektronik dalam Mencegah Pemalsuan Dokumen Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)* 5, no. 2.
- Arlina, S., M. H. Tanjung, A. D. Milandry, and E. Yanti. 2025. "Sosialisasi Kepastian Hukum Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Hak Atas Tanah di Desa

- Pangkalan Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar." *I-Com: Indonesian Community Journal* 5, no. 1: 605–614.
- Santoso, A. P. A., and A. M. W. Saputri. 2025. "Pelatihan Etika Bermedia Sosial dan Pencegahan Tindak Pidana Siber Di Kalangan Ibu Rumah Tangga Desa Wangen." *Journal of Community Development, Engagement, and Services* 1, no. 1: 9–15.
- Rosmidah, R., M. Hosen, and S. Sasmiar. 2023. "Penataan Struktur Hukum Hak Atas Tanah dalam Rangka Keadilan dan Investasi." *Recital Review* 5, no. 2: 209–244.
- Rahmiyanti, B. I., A. A. Aziz, and B. R. Mulhimmah. 2025. "Dynamics of Land and Building Acquisition Tax Collection in West Lombok Regency: Challenges and Achievements." *Jurnal Pendidikan IPS* 15, no. 2: 351–355.
- Sekarmadji, A., and O. Moechthar. 2023. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pemanfaatan Ruang*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Alvina, V. N. 2023. *Penelusuran Aset Perkara Tindak Pidana Korupsi Oleh Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK)*. Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia.
- Suprpto, S. 2024. "Peranan dan Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Pejabat Notaris dalam Menghadapi Tantangan dan Membantu Upaya Pemberantasan Praktik Mafia Tanah di Wilayah Indonesia." *Innovative: Journal of Social Science Research* 4, no. 2: 6079–6090.
- Permadi, I. 2024. "Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Penguasaan Tanah yang Berkepastian Hukum." *Perspektif Hukum*, 1–25.
- Noviani, R. N. A. 2023. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah dari Praktik Mafia Tanah di Indonesia." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat* 1, no. 2.
- Samad, M., M. K. Hidjaz, and A. Arief. 2025. "Efektivitas Penerapan Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Mencegah Praktek Mafia Tanah." *LEGAL DIALOGICA* 1, no. 1.
- Rahman, A. K., A. E. Ramadhanty, E. S. Rusli, M. A. P. Purnomo, U. L. Parangga, and W. Dwita. 2024. "Strategi Penegakan Hukum dalam Penyelesaian Praktik Mafia Tanah dengan Instrumen Hukum Perdata di Indonesia." *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2: 2000–2012.
- Wahyuni, R. D., and I. Misrah. 2023. "Kebijakan Pemerintah dalam Upaya Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah." *Inisiasi*, 25–30.
- Kusumojati, M. P. 2022. "Pertanggungjawaban Hukum Pidana Terhadap Notaris Sebagai Oknum Mafia Tanah." *Jurnal Education and Development* 11, no. 1: 44–52.
- Allister, D., and B. Djaja. 2024. "Tanggung Jawab Negara dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah di Indonesia." *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 7, no. 1: 142–148.
- Sinaga, H. S. R. 2024. "Pencegahan dan Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Melalui Pengoptimalan Peran Satgas Anti-Mafia Tanah." *HUKMY: Jurnal Hukum* 4, no. 1: 590–603.

Pribadi, A. S., O. N. Sari, and M. Z. Alwi. 2024. "Sinergitas Aparat Penegak Hukum Memberantas Mafia Tanah di Balikpapan." *Journal de Facto* 11, no. 1: 121–134.