



Peralihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Berada Di Bantaran Sungai

Tina Amalia¹⁾, Diana Haiti²⁾, Rahmida Erliyani³⁾

Universitas Lambung Mangkurat

Koresponding author: ladyy.crown@gmail.com

Abstrak

Konflik peralihan hak atas tanah di bantaran sungai dilatar belakangi oleh norma hukum dan norma sosial. Secara umum, norma hukum yang berlaku melarang kepemilikan hak atas tanah di bantaran sungai oleh individu dan menekankan pentingnya fungsi sungai sebagai ruang publik yang dikuasai oleh negara. Di sisi lain, norma sosial seringkali dilanggar karena adanya klaim kepemilikan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah yang objeknya berada di bantaran sungai dan keabsahan peralihan hak atas tanah terhadap tanah dan bangunan yang objeknya berada di bantaran sungai. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Sehingga hasil dari penelitian ini adalah Pertama, dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, PPAT wajib menggunakan prinsip kehati-hatian terutama terhadap objeknya yang berada di bantaran sungai. Prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan oleh PPAT tentunya dilakukan secara cermat dan teliti agar tidak terjadi suatu permasalahan dikemudian hari. Prinsip ini merupakan bagian dari kode etik PPAT dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kedua, keabsahan peralihan hak atas tanah di bantaran sungai dianggap tidak sah. Hal ini dikarenakan objek dalam perjanjian jual beli melanggar Undang-Undang, maka dengan ini perjanjian batal demi hukum dan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT di bantaran sungai tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini disebabkan oleh status tanah tersebut sebagai milik negara dan peruntukannya untuk kepentingan umum serta pelestarian lingkungan.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peralihan Hak, Bantaran Sungai.

Abstract

The conflict over the transfer of land rights on the banks of the river is based on legal and social norms. In general, the prevailing legal norms prohibit the ownership of land rights on the banks of rivers by individuals and emphasize the importance of the function of rivers as a public space controlled by the state. On the other hand, social norms are often violated due to ownership claims. This study aims to examine the role of PPAT in the transfer of land rights whose object is on the river bank and the validity of the transfer of land rights to land and buildings whose object is on the river bank. The method used in this study uses normative research methods. So that the results of this study are First, in carrying out the transfer of land rights, PPAT is obliged to use the principle of prudence, especially for its objects located on the banks of the river. The principle of prudence that must be carried out by PPAT is of course carried out carefully and carefully so that there are no problems in the future. This principle is part of the PPAT code of ethics and is regulated in laws and regulations. Second, the validity of the transfer of land rights on the banks of the river is considered invalid. This is because the object in the sale and purchase agreement violates the Law, so hereby the agreement is null and void and the deed of transfer of land rights made by PPAT on the riverbank is invalid and has no legal force. This is due to the status of the land as state property and its designation for the public interest and environmental conservation.

Keyword: Land Deed Making Office, Transfer of Rights, Riverbank.

PENDAHULUAN

Hukum Tanah merupakan salah satu sumber daya alam terpenting bagi kehidupan manusia, terlebih di Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan hidup pada sektor pertanian, permukiman, dan kegiatan ekonomi lainnya. Sejak lahir hingga akhir hayat, manusia memerlukan tanah untuk berbagai keperluan seperti tempat tinggal, usaha, dan sarana sosial. Namun, seiring perkembangan wilayah perkotaan dan peningkatan jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah semakin besar sementara ketersediaannya tetap terbatas (Wildani Lutfi, 2021).

Kondisi ketidakseimbangan antara persediaan dan permintaan tanah memicu berbagai persoalan pertanahan, seperti penguasaan tanpa hak, penggarapan liar, dan tumpang tindih penggunaan lahan. Persoalan ini tidak hanya terjadi di wilayah daratan umum, tetapi juga di kawasan yang secara hukum memiliki fungsi khusus, salah satunya adalah bantaran sungai. Secara historis, bantaran sungai telah menjadi lokasi permukiman dan pusat aktivitas ekonomi masyarakat. Pertumbuhan penduduk di sepanjang aliran sungai sering kali diikuti dengan pembangunan rumah, tempat usaha, hingga fasilitas industri seperti pelabuhan atau pabrik.

Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini diperjelas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah terkait, yang menyebutkan bahwa tanah bantaran sungai merupakan bagian dari wilayah sungai dan berstatus tanah negara, sehingga tidak dapat dimiliki secara pribadi (Haryanto Adi Prakoso, 2023). Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai bahkan menegaskan larangan pendirian bangunan permanen di kawasan tersebut demi menjaga fungsi sungai sebagai sarana pengendalian banjir dan pelestarian lingkungan.

Meskipun norma hukum telah jelas melarang kepemilikan pribadi di bantaran sungai, dalam praktiknya terdapat kasus penerbitan sertifikat hak pakai bahkan hak milik di wilayah tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Alasan yang dikemukakan adalah untuk melindungi masyarakat lokal yang telah tinggal secara turun-temurun serta mempertahankan nilai kearifan lokal di kawasan bantaran sungai. BPN berpendapat bahwa selama tidak mengganggu ekosistem dan aliran sungai, serta tidak menutup akses publik, masyarakat dapat memperoleh sertifikat kepemilikan (Wildani Lutfi, 2021).

Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika proses peralihan hak atas tanah di bantaran sungai melibatkan atau bahkan tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang (Ni Nyoman Putri Satrianingsih & Wirasila, 2021). Akta ini kemudian menjadi syarat untuk mendaftarkan peralihan hak ke BPN. Dengan demikian, apabila tidak ada keterlibatan PPAT, keabsahan sertifikat yang diterbitkan BPN dapat dipertanyakan.

Norma sosial masyarakat sering kali bertentangan dengan norma hukum. Masyarakat yang telah tinggal puluhan tahun di bantaran sungai merasa memiliki hak historis atas tanah tersebut. Mereka bahkan melakukan jual beli secara informal, yang menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari. Konflik semacam ini tidak hanya merugikan para pihak yang bersengketa, tetapi juga menempatkan PPAT dalam posisi sulit ketika diminta membuat akta atas objek yang secara hukum tidak memenuhi syarat kepemilikan.

Berdasarkan uraian tersebut penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji dua hal pokok. Pertama, bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah yang objeknya berada di bantaran sungai. Kedua, bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah di bantaran sungai dalam perspektif hukum pertanahan, mengingat adanya larangan normatif yang jelas namun praktik sosial yang berbeda di lapangan.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu penelitian yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan menganalisis permasalahan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan, doktrin, literatur ilmiah, dan referensi lain yang relevan dengan peralihan hak atas tanah di bantaran sungai. Penelitian hukum normatif memiliki kekhasan dalam memecahkan permasalahan hukum melalui analisis hukum positif yang menghasilkan legal opinion (Fitriani Hayati, Agoes, & Julianoor, 2014). Dalam kerangka dogmatik hukum (metode de rechtsleer), metode ini mencakup deskripsi, sistematisasi, analisis, interpretasi, serta penilaian terhadap hukum positif yang berlaku (H.M. Hadin Muhjad & Nuswardani, 2012).

Tipe penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach), yaitu menelaah dan menganalisis berbagai regulasi yang berkaitan langsung dengan objek kajian; pendekatan kasus (case approach), yang mengkaji putusan pengadilan dan praktik hukum terkait peralihan hak atas tanah di bantaran sungai; serta pendekatan konseptual (conceptual approach), yang berangkat dari doktrin dan pandangan para pakar hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2010).

Penelitian ini bersifat perspektif analisis, yaitu mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, dan validitas aturan hukum yang relevan. Karakter ilmu hukum yang normatif, praktis, dan preskriptif membedakannya dari penelitian ilmu sosial dan ilmu alam yang berorientasi pada verifikasi data empiris (Rahmida Erliyani, 2021).

Bahan hukum yang digunakan meliputi Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan seperti UUD NRI 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, serta peraturan terkait jabatan PPAT. Bahan hukum sekunder, meliputi buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para sarjana yang berkaitan dengan objek kajian. Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia, dan sumber dari media daring yang memberikan penjelasan istilah-istilah hukum.

Bahan hukum primer dikumpulkan dengan menginventarisasi peraturan perundang-undangan yang relevan. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui kajian literatur untuk mendukung analisis. Bahan hukum tersier digunakan sebagai acuan penafsiran istilah yang berkaitan dengan penelitian.

Pengolahan dan analisis bahan hukum dilakukan secara sistematis dengan metode analisis isi (content analysis), yang meliputi penelaahan peraturan perundang-undangan, pembahasan doktrin, serta interpretasi hukum positif. Bahan hukum primer dianalisis secara normatif dan dilanjutkan dengan analisis perspektif, sedangkan bahan hukum sekunder dan tersier digunakan untuk memperkaya pemahaman konseptual.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sistem pertanahan Indonesia diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah harus berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran rakyat. UUPA memberikan dasar hukum pengelolaan tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, mendukung pemungutan pajak, menjamin keamanan untuk kredit, memonitor pasar tanah, melindungi tanah negara, serta mengurangi konflik pertanahan.

Hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, merupakan hak perseorangan atau badan hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya. Pasal 16 UUPA membedakan hak-hak tersebut, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya. Hak milik dapat beralih karena peristiwa hukum (misalnya waris) atau dialihkan karena perbuatan hukum (jual beli, hibah, tukar-menukar, dll.), sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA.

Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran di Kantor Pertanahan, kecuali dalam keadaan tertentu yang ditetapkan Menteri. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 memperjelas jenis perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam akta PPAT, termasuk jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Prinsip kehati-hatian merupakan bagian dari kode etik PPAT dan diatur dalam peraturan jabatan PPAT. Prinsip ini mengharuskan PPAT bertindak cermat dan teliti untuk mencegah sengketa di kemudian hari. Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan akta dibacakan atau dijelaskan isinya di hadapan minimal dua saksi sebelum ditandatangani. Pembacaan akta bertujuan memastikan para pihak memahami isi akta dan memberikan kesempatan untuk mengoreksi atau mengajukan pertanyaan (Tan Thong Kie, 2007; Notodisoerjo, 1982).

Implementasi prinsip kehati-hatian oleh PPAT antara lain:

Memeriksa sertifikat dan kesesuaian data di Kantor Pertanahan.

Memastikan kehadiran para pihak atau kuasanya dengan surat kuasa sah.

Menghadirkan minimal dua saksi yang memenuhi syarat hukum.

Membacakan dan menjelaskan isi akta, termasuk prosedur pendaftarannya.

Menolak pembuatan akta jika dokumen atau objek tidak memenuhi ketentuan hukum.

Kegagalan menerapkan prinsip kehati-hatian dapat menyebabkan akta PPAT batal demi hukum atau dapat dibatalkan, serta menimbulkan sanksi administratif, perdata, maupun pidana (Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997; Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006). Batalnya akta juga dapat menurunkan kekuatan pembuktiannya dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan (Pasal 1869 KUH Perdata).

Tanah di bantaran sungai memiliki pengaturan zonasi khusus dan umumnya berstatus tanah negara (PP No. 38 Tahun 2011). Oleh karena itu, PPAT wajib memastikan objek peralihan hak tidak melanggar ketentuan peruntukan lahan. Mengingat risiko banjir atau erosi, PPAT juga berkewajiban memberikan informasi yang jelas kepada pembeli.

Prinsip kehati-hatian menjadi kunci untuk meminimalisir risiko sengketa dan tanggung jawab hukum PPAT, sekaligus menjaga kepastian hukum bagi para pihak. Pelanggaran prinsip ini tidak hanya merugikan pihak yang berkepentingan, tetapi juga dapat mencederai integritas profesi PPAT.

Keabsahan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat dipengaruhi oleh terpenuhinya syarat formil dan syarat materil sebagaimana diatur dalam hukum perdata dan peraturan perundang-undangan terkait.

Secara formil akta otentik harus memenuhi ketentuan seperti: kehadiran para pihak yang bertransaksi, dibuat di hadapan pejabat berwenang, disaksikan oleh minimal dua saksi independen, identitas para pihak jelas dan telah dikenalkan kepada PPAT, penyebutan identitas PPAT dan saksi secara lengkap, pencantuman waktu dan tempat pembuatan akta, pernyataan pembacaan dan penerjemahan akta sebelum penandatanganan, serta penandatanganan oleh semua pihak yang terlibat. Selain itu, PPAT wajib membacakan isi akta di hadapan para penghadap.

Syarat materil berkaitan dengan kesesuaian isi akta terhadap pernyataan para pihak dan perbuatan hukum yang dilakukan, seperti jual beli, hibah, atau tukar-menukar. Ketidaksesuaian isi akta dengan peraturan perundang-undangan dapat menurunkan kekuatan pembuktian akta tersebut. Sebagaimana ditegaskan oleh Adeka Andari Pernia (2021), sebagian besar sengketa pertanahan di Indonesia berakar pada pendaftaran peralihan hak yang tidak dipahami secara utuh oleh masyarakat maupun pejabat berwenang, yang mengakibatkan konflik bahkan perkara di pengadilan.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli didasarkan pada konsep perjanjian antara para pihak. Pasal 1313 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain, yang menimbulkan hak dan kewajiban (Kartini Muljadi & Widjaja, 2008). Lebih lanjut, Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat

sah perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal. Pelanggaran terhadap syarat subjektif seperti kesepakatan atau kecakapan dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran terhadap syarat objektif seperti objek atau causa yang halal berakibat batal demi hukum.

Menurut Khadijah, Achmad Faishal, dan Rahmida Erliyani (2023) menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuat dalam bentuk akta PPAT untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Tanpa akta jual beli, meskipun perjanjian tersebut sah bagi para pihak, peralihan hak tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jika akta tidak memenuhi syarat formil, derajat keotentikannya dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan (Rahmida Erliyani & Hamdan, 2020).

Menurut Maria Avelina Abon dkk. (2022) menambahkan bahwa selain peralihan hak melalui perjanjian, terdapat peralihan hak karena pewarisan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA. Dalam pewarisan, hak atas tanah berpindah secara langsung kepada ahli waris pada saat pewaris meninggal dunia. Namun, untuk tanah di bantaran sungai, peralihan hak waris tidak dapat dilegalkan karena statusnya sebagai tanah negara yang tidak dapat dimiliki secara pribadi sesuai dengan UU No. 5 Tahun 1960.

Menurut Bachrudin (2021) menegaskan bahwa hukum waris dalam KUHPerdota menganut sistem bilateral, di mana hak waris ditarik dari garis ayah maupun ibu secara setara. Adapun dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan mencakup formulir permohonan, identitas para pihak, sertifikat asli, surat keterangan ahli waris, akta wasiat notaris, dan bukti pembayaran pajak serta bea perolehan hak (Suyani, Suryadi, & Suparlin, 2023).

Dengan demikian keabsahan akta peralihan hak atas tanah di bantaran sungai tidak hanya bergantung pada kelengkapan syarat formil dan materil, tetapi juga pada status hukum objek tanah. Apabila tanah tersebut termasuk wilayah bantaran sungai yang merupakan tanah negara, maka perjanjian jual beli atau pewarisan yang melibatkan tanah tersebut adalah batal demi hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT untuk menghindari sengketa dan melindungi kepastian hukum bagi para pihak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab penuh untuk memastikan keabsahan setiap akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya, baik dari segi formil maupun materil. Kesalahan atau ketidakabsahan dalam akta dapat menimbulkan pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana bagi PPAT. Sebagaimana dikemukakan oleh Adeka Andari Pernia (2021), tindakan melanggar hukum oleh PPAT yang merugikan pihak pengguna jasanya menjadi sorotan penting dalam penegakan integritas profesi.

PPAT tidak hanya tunduk pada norma hukum positif, tetapi juga pada norma-norma profesi yang diatur dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Kode etik ini memuat kaidah moral yang menjadi pedoman perilaku profesional, seperti bertindak mandiri, jujur, dan bertanggung jawab (Adeka Andari Pernia, 2021). Pelanggaran kode etik dapat berujung pada sanksi berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara (*schorsing*), hingga pemecatan (*onsetting*).

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 mengesahkan kode etik tersebut dan menegaskan bahwa PPAT hanya mengkonstatir fakta yang disampaikan para pihak dan dituangkan ke dalam akta. Namun, jika terbukti menyalahgunakan kewenangan, PPAT dapat dikenai sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Sesuai Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dapat dikenai sanksi administratif, termasuk pemberhentian dari jabatan, apabila melanggar ketentuan pembuatan akta. Pelanggaran terhadap UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga dapat berujung pada sanksi administratif (Budi Santoso dkk., 2021). Selain itu, PPAT memiliki kewajiban perpajakan terkait transaksi tanah dan bangunan sesuai UU No. 23 Tahun 2009 dan UU No. 71 Tahun 2008 tentang BPHTB.

Pertanggungjawaban perdata muncul apabila PPAT lalai atau menyimpang dari syarat formil dan materil akta, atau ketika akta cacat hukum karena pelanggaran prinsip kehati-hatian.

Dalam kondisi demikian, PPAT dapat diminta mengganti kerugian yang diderita pihak terkait. Bahkan, meskipun akta dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, jika terbukti mengandung perbuatan melawan hukum, PPAT tetap dapat dituntut secara perdata (Budi Santoso dkk., 2021).

Tanggung jawab pidana berlaku apabila PPAT membuat dokumen palsu atau memalsukan keterangan dalam akta tanah. Pasal 264 KUHP mengatur ancaman pidana hingga 8 tahun penjara untuk pemalsuan akta otentik. Namun, Pasal 266 KUHP menegaskan bahwa jika PPAT hanya menuangkan keterangan yang diberikan para pihak (akta partij), tanggung jawab pidana tidak serta-merta melekat kecuali terbukti bekerja sama dalam pemalsuan (Sintang, 2003).

Pemalsuan dokumen oleh PPAT dapat dikenakan Pasal 263 Ayat (1) jo. Pasal 55 Ayat (1) KUHP jika ada bukti keterlibatan aktif. Dalam hal PPAT telah menjalankan prosedur sesuai ketentuan hukum, ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana.

Menurut Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997, PPAT wajib menolak pembuatan akta peralihan hak apabila status tanah tidak jelas, seperti sertifikat yang tidak sesuai dengan daftar kantor pertanahan, tanah belum bersertifikat tanpa bukti hak, atau objek dalam sengketa. Larangan ini bertujuan mencegah timbulnya sengketa hukum di kemudian hari (Iwan Chandra dkk., 2024).

PPAT bertanggung jawab menyimpan sertifikat dan dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan selama terjadi pemblokiran. Kewajiban ini berlaku sampai ada pencabutan blokir atau putusan pengadilan. Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, tanggung jawab tersebut bersifat pribadi dan melekat pada pelaksanaan tugas jabatan.

Tanggung jawab PPAT terhadap keabsahan akta peralihan hak atas tanah mencakup tiga dimensi utama: administratif, perdata, dan pidana. Prinsip kehati-hatian, kepatuhan pada kode etik, dan ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan menjadi fondasi untuk menjaga integritas profesi sekaligus memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang dilayani.

SIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah PPAT haruslah menggunakan prinsip kehati-hatian terutama terhadap objeknya yang berada di bantaran sungai. Prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan oleh PPAT tentunya dilakukan secara cermat dan teliti agar tidak terjadi suatu permasalahan dikemudian hari. Prinsip ini merupakan bagian dari kode etik PPAT dan diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Tanah dan bangunan di bantaran sungai yang menjadi objek tidak bisa dimiliki secara pribadi dan keabsahan peralihan hak atas tanah dianggap tidak sah. Hal ini dikarenakan objek dalam perjanjian jual beli melanggar Undang-Undang, maka dengan ini perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak ada terjadi peralihan hak. Selain itu Akta PPAT tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini disebabkan oleh status tanah tersebut sebagai milik negara dan peruntukannya untuk kepentingan umum serta kelestarian lingkungan. PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Selain itu, PPAT juga mempunyai tanggung jawab secara administratif, secara keperdataan dan secara pidana. PPAT tidak dapat dituntut apabila telah melakukan kewenangan dan kewajibannya sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Saran

1. Mengingat sengketa di bidang pertanahan yang menyeret PPAT saat ini terus meningkat, untuk itu disarankan bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dalam pembuatan akta, agar terus memperhatikan segala ketentuan-ketentuan yang sudah diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan bekerja secara cermat serta tidak meninggalkan penerapan prinsip kehati-hatian, demi menghindari suatu perkara hukum, dalam hal ini gugatan yang akan merugikan para pihak dan PPAT itu sendiri. PPAT diharapkan mampu

memahami dan kemudian menerapkan bentuk prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya khususnya dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat sehingga mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan jasanya dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan PPAT sendiri.

2. Saran yang dapat penulis berikan adalah bagi masyarakat, perlu adanya kesadaran hukum untuk tidak mendirikan bangunan di bantaran sungai berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang sungai. Masyarakat dituntut untuk sadar hukum karena Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum. Status kepemilikan tanah dan proses-proses mengenai tanah itu sendiri diatur dalam sebuah undang-undang. Tertibnya masyarakat terhadap hukum yang berlaku mengenai tanah juga akan berdampak pada terciptanya pola penataan lingkungan yang lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Adeka Andari Pernia. (2021). Peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perspektif penegakan hukum. *Recital Review*, 3(2), 191–212.
- Bachrudin, H. (2021). *Kupas tuntas hukum waris KUHPerdata*. Sleman: PT Kanisius Yogyakarta.
- Budi Santoso, dkk. (2021). Peran PPAT dalam melakukan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. *Notarius*, 14(2), 761.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1989). *Kamus besar bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Erliyani, R. (2021). *Metode penelitian dan penulisan hukum* (Cet. III). Yogyakarta: Magnum Pustaka Utama.
- Fitriani Hayati, F., Agoes, H. F., & Julianoor, N. E. (2014). Tinjauan bantaran banjir actual terhadap PP No. 38 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri PU No. 63 Tahun 1993 di Sungai Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah. *Jurnal Poros Teknik*, 6(2), 80.
- Hadin Muhjad, H. M., & Nuswardani, N. (2012). *Penelitian hukum Indonesia kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Haryanto Adi Prakoso. (2023). Kajian pemberian rekomendasi izin pendaftaran tanah bantaran sungai. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 13(2), 328.
- Islina Yuliyanti, Qamariyanti, Y., & Mahyuni. (2018). Akibat hukum keterlambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 3(1), 100.
- Iwan Chandra, dkk. (2024). Tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 2016. *Jurnal Cendekia Ilmiah*, 3(5), 3754–3756.
- Kartini Muljadi, & Widjaja, G. (2008). *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Khadijah, K., Achmad Faishal, A. F., & Erliyani, R. (2023). Pendaftaran pemindahan hak atas tanah oleh kepala kantor pertanahan dalam “keadaan tertentu” menurut hukum tanah nasional. *Collegium Studiosum Journal*, 6(1), 104–193.
- Maria Avelina Abon, dkk. (2022). Akibat hukum peralihan hak atas tanah waris berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *E-Journal Komunikasi Yustisia*, 5(3), 72.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana.
- Ni Nyoman Putri Satrianingsih, & Wirasila, A. A. N. (2021). Peralihan hak milik tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan. *Jurnal OJS*.
- Notodisoerjo, R. S. (1982). *Hukum notaris di Indonesia: Suatu penjelasan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rahmida Erliyani, & Hamdan, S. R. (2020). *Akta notaris dalam pembuktian perkara perdata dan perkembangan cyber notary*. Yogyakarta: Dialektika.
- Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Republik Indonesia. (2006). *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Republik Indonesia. (2011). *Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 76.
- Sintang, A. (2003). Pemalsuan surat dan akta otentik dalam perspektif hukum pidana. *Jurnal Hukum*, 10(2), 45–58.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2012). *Penelitian hukum normatif* (Cet. XII). Jakarta: Rajawali Pers.
- Suyani, S., Suryadi, S., & Suparlin, S. (2023). Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di kantor pertanahan. *JlIP (Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan)*, 6(1), 222.
- Tan, T. K. (2007). *Studi notariat dan serba-serbi praktek notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Wildani Lutfi. (2021). Kajian hukum atas hak kepemilikan tanah di daerah pinggiran Sungai Batang Gadis (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mandailing Natal). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum*, 1(4), 3–4.