

LEGAL OPINION

MENAKAR PERTANGGUNGJAWABAN *MATERIELE WAARHEID* OLEH PPAT ¹



DISUSUN OLEH :

**FAKHRISYA ZALILI SAILAN, S.H., M.Kn
(KASUBAG. BANTUAN HUKUM SETDA KOTA KENDARI)**

MENAKAR PERTANGGUNGJAWABAN MATERIELE WAARHEID OLEH PPAT

Konstruksi hukum pembuatan akta sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum hak atas tanah yang berlaku di Indonesia sendiri, banyak mengambil prosedur dan teknik pembuatannya dari *Burgelijk Wetboek*. Namun demikian karena terdapat perbedaan konstruksi hukum, baik itu perbedaan antara *domeiverklaring* dan Hak Menguasai Negara, maupun sifat perbuatan hukum di Indonesia yang berdasarkan hukum adat yang sifatnya prinsip Tunai (*konstante handeling*),² maka berakibat pada pemaknaan pengalihan hak dan tentang kapan beralihnya hak milik atas tanah sebagai hak kebendaan.

Tentang makna pengalihan hak. Jika di Belanda dikenal Jual – Beli secara tunai dan kredit, tidak demikian dalam hukum adat, jual beli harus dilakukan secara tunai, transaksi yang harganya belum lunas disebut dengan “meminjam”/jual – beli gadai.³ Dengan dilunasinya harga tanah, maka harus serta merta diikuti dengan penyerahan secara nyata.⁴ Dalam operasionalnya berdasarkan PP tentang Pendaftaran Tanah, prinsip tunai dan riil tersebut didasarkan pada ketentuan bahwa hak dinyatakan telah beralih seketika setelah akta ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi di hadapan PPAT. Prinsip demikian, diberlakukan pula secara mutatis-mutandis dalam perbuatan hukum lain yang sifatnya pengalihan dan pembebanan hak, yakni tukar-menukar, *inbreng*, hibah, pembagian tanah bersama, namun dikecualikan terhadap pemasangan Hak Tanggungan.

* Tulisan ini adalah bagian dari Draft Buku ”Hukum Pertanahan Kontemporer” yang disusun oleh Fakhriyasa Zalili Sailan, agar tidak melakukan tindakan-tindakan yang berpotensi melanggar Hak Kekayaan Intelektual, khususnya tindakan plagiat.

² *Op.Cit.*, Ter Haar, hlm. 83, 102, 130

³ *Ibid*, hlm. 125

⁴ *Ibid.*, hlm. 130

Maka berdasarkan prinsip di atas, suatu perbuatan hukum hak atas tanah yang berlaku di Indonesia hanya melalui tahapan Pembuatan dan Penandatanganan PPAT dan Pendaftaran Akta sebagai proses administrasinya. Badan Pertanahan Nasional, sebagai pihak yang diberikan kewenangan secara delegatif bertanggung jawab secara materiil dan formil, dan oleh karena itu sertifikat merupakan alat bukti yang terkuat. Sementara di Belanda tidak sesederhana itu, berdasarkan BW maka *acte van eigendom* tidak langsung di daftarkan dalam daftar umum pada Kantor Pertanahan, melainkan terlebih dahulu harus melalui proses *levering* atau pengalihan hak yang dilakukan di hadapan hakim, melalui penetapan tentang hak kebendaan dari tanah (*gerechtelijke acte van zakelijk recht*) dan keputusan hakim tentang pemberian hak eigendom; (*gerechtelijke beshikking van eigendom*). Grosse akta bersama *acte van eigendom* tersebutlah yang didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.⁵

Pembuatan *acte* tanpa didasarkan pada penetapan hakim tentang hak kebendaan dari tanah (*gerechtelijke acte van zakelijk recht*) dan Surat keputusan hakim tentang pemberian hak eigendom; (*gerechtelijke beshikking van eigendom*) berakibat hukum pada *nietig eo ipso*, yaitu suatu perbuatan yang batal dengan sendirinya tanpa adanya keputusan pejabat yang berwenang untuk menyatakan akta tersebut batal. Pihak yang hanya memiliki *Akta Van Eigendom*, tanpa adanya penetapan hakim tentang hak kebendaan dari tanah (*gerechtelijke acte van zakelijk recht*) dan Surat keputusan hakim tentang pemberian hak eigendom; (*gerechtelijke beshikking van eigendom*) tidak secara mutlak dianggap sebagai pemilik eigendom, melainkan hanya sebagai pemegang hak milik anggapan (*vermodelijk recht van eigendom*).⁶ Ringkasnya setiap perbuatan hukum terkait hak eigendom berdasarkan

⁵ *Op.Cit.*, Herman Soesangobeng., hlm. 52, 54 dan 57

⁶*Ibid.* hlm, 95

BW terdiri dari 2 tingkatan, yaitu uji formil melalui *rechtkadaster*, dan akta van eigendom yang dibuat oleh Notaris dan uji materiil (*matereel waarheid toetsing*), yang dilakukan di hadapan pengadilan dalam upaya permohonan penetapan hak eigendom.⁷

Bagaimana keterkaitan pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah ini dengan konsep Hak Menguasai Negara? Hal ini dapat dijelaskan dalam kewenangan HMN dalam Pasal 2 UUPA, bahwa segala hak individual diletakkan dalam wadah HMN, sehingga pengakuan dalam bentuk Keputusan Deklaratoir maupun pemberian hak atas tanah dalam bentuk keputusan konstituir dilakukan oleh eksekutif. Sedangkan dalam teori hukum Belanda, apabila *domeinverklaring* berjumpa dengan hak eigendom, hubungan keduanya akan bersifat *privat-rechtelijk*, yaitu tunduk pada hukum harta kekayaan dan dalam melakukan perbuatan hukum tunduk pada hukum keperdataan dalam kedudukan yang setara dengan subjek hukum perdata lainnya,⁸ sehingga eksekutif tidak dapat memberikan keputusan, baik deklaratoir maupun konstituir terhadap hak kebendaan warga negaranya, kewenangan itu harus berada di dalam kekuasaan yudikatif.

Maka apabila kita konsisten dengan teori Hak Menguasai Negara, sesungguhnya BPN bertanggung jawab terhadap kebenaran materiil dan formil setiap hak-hak atas tanah, sebagai bentuk tanggung jawab maka seharusnya Negara dapat dikenakan sanksi atas kesalahan data materiil dan formil pendaftaran tanah, khususnya terhadap pembeli yang beritikad baik, dan terhadap pejabat pertanahan dapat dikenakan sanksi pidana apabila dengan sengaja atau lalai mengakibatkan ketidakbenaran data materiil dan formil. Hal yang demikian diterapkan pula di negara-negara yang menganut sistem pendaftaran tanah positif. Namun dengan tanggung jawab yang sedemikian besar, maka aparatur di dalam instansi BPN haruslah ditingkatkan kesejahteraannya, mengingat pekerjaannya yang sangat beresiko.

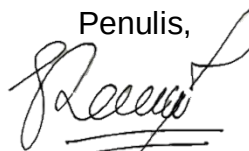
⁷ *Ibid.*, hlm. 114

⁸ Loc.Cit., Notonegoro

*Pada saat buku ini disusun (bulan April 2026) sedang dilakukan Rapat Dengar Pendapat tentang Rancangan PP tentang PPAT, yang akan mencabut dan menggantikan PP 37 tahun 1998 dan PP No. 24 tahun 2016. Salah satu pasal dalam Pasal 3 Rancangan PP disebutkan bahwa "PPAT bertanggung jawab atas kebenaran materiil Akta PPAT yang dibuatnya" dalam Penjelasan Umum paragraf kelima yang membahas tentang landasan filosofis PP dijelaskan bahwa kebenaran materiil yang dimaksud adalah *materiele waarheid*. Materiele waarheid ini adalah asas hukum acara pidana yang digunakan oleh Hakim dalam memutus perkara, yang mengindikasikan bahwa *In Criminalibus Probationes Debent Esse Luce Clariores*" berarti alat bukti dalam perkara pidana harus lebih terang dari cahaya. Rumusan ini sungguh tidak tepat, sebab tegas dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA tentang HMN, bahwa hubungan hukum antara subjek dengan tanahnya merupakan wewenang Pemerintah dalam pengertian eksekutif yang dilaksanakan oleh BPN. Dalam PP No. 24 tahun 1997 sendiri, pendaftaran tanah dilakukan oleh BPN yang dilakukan berdasarkan data fisik dan data yuridis, maknanya kebenaran materiil adalah tanggung jawab BPN. Adapun PPAT adalah pejabat umum yang melakukan pelayanan publik yang dikonstruksi berdasarkan Hukum Acara Perdata, yang nilai kebenarannya adalah berdasarkan kebenaran formil. PPAT tidak termasuk dalam struktur Pemerintahan, tugasnya hanyalah "membantu kegiatan pendaftaran tanah" . Bahkan dalam sistem hukum Belanda, yang menganut sistem pendaftaran tanah negatif, yang meletakkan akta sebagai bukti kepemilikan, penggalan kebenaran materiil dilakukan oleh Hakim Perdata sebagaimana kami jabarkan di atas.

Kendari, April 2026

Penulis,



FAKHRISYA ZALILI SAILAN, S.H., M.Kn.

