


# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan.<sup>1</sup> Sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, pada Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria berbunyi sebagai berikut :

- 
1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh Negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
  2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
    - a. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak meliputi:

---

<sup>1</sup> J.B Daliyo dan kawan kawan, *Hukum Agraria I*, Prehallindo, Jakarta, 2001, hlm. 80.

b. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tersebut ayat (2) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu di bebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>2</sup>

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 12 disebutkan bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm.72.

peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi dua data, yaitu:

- a. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan mengenai status hukum bidang tanah dan mengenai haknya yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak ada atau tidaknya pihak lain dan juga keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani nya.
- b. Data fisik adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani nya. Contoh dari data fisik tersebut berupa pemecahan bidang tanah, pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah, atau penggabungan dua atau lebih bidang tanah. Data fisik juga dapat diartikan mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas dan ada tidaknya bangunan dan/ tanaman di atasnya.<sup>3</sup>

Dengan adanya hak atas tanah yang melekat pada seseorang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli, hibah, ataupun perbuatan hukum lainnya. Peralihan hak dapat dilakukan oleh pemegang hak melalui pembuatan akta otentik tertentu oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang memiliki wewenang dalam pembuatan Akta Otentik terkait perbuatan hukum terhadap hak tanah maupun kepemilikan satuan rumah susun.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

<sup>4</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah.

Berdasarkan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat akta Tanah wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan Sertipikat asli.

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat agar sebelum terjadi peralihan hak atas tanah dapat diketahui apakah telah terjadi perubahan data pendaftaran tanah pada tanah yang akan dialihkan haknya. Pemeriksaan kesesuaian ini disebut dengan kegiatan pengecekan sertipikat yang dilakukan di Kantor Pertanahan.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Nurudin, *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*, Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2016.

Pengecekan Sertipikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data Fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. <sup>6</sup>

Pengecekan Sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bertujuan untuk menghindari beberapa hal kemungkinan yang dapat merugikan pihak pembeli sehingga dapat memberikan perlindungan hukum, agar menghindari sengketa pertanahan di kemudian hari, bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah agar akta yang dibuat tidak cacat hukum karena pengecekan Sertipikat dilakukan diawal sebelum pengesahan pembuatan akta.

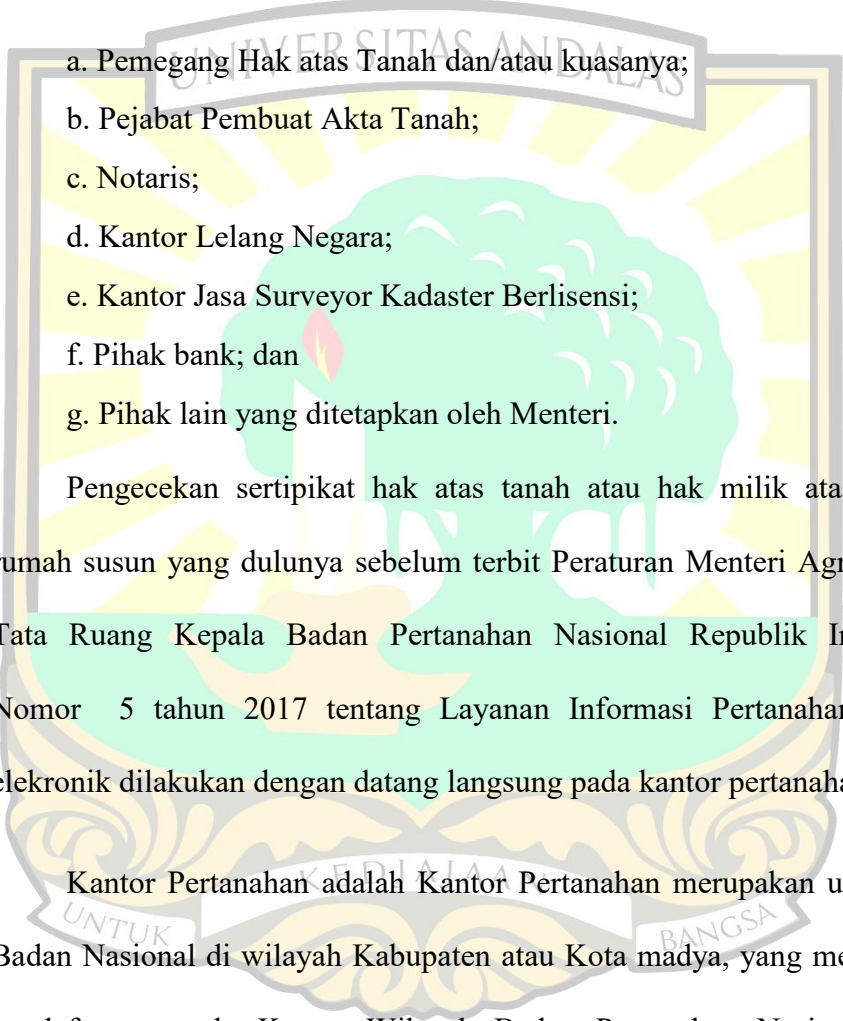
Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan secara elektronik pasal 4 Pejabat pembuat akta tanah wajib melakukan layanan informasi pertanahan berupa pengecekan sertipikat hak atas tanah.

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris juga wajib melakukan Pengecekan Sertipikat, dalam menjalankan kewajiban Notaris harus memeriksa data Penghadap terlebih dahulu dan melakukan pengecekan sertipikat supaya memastikan sertipikat aman dan tidak dalam sangketa atas objek tanah.

---

<sup>6</sup> Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan secara elektronik Pasal 3 Permohonan layanan informasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diajukan secara elektronik oleh:

- 
- a. Pemegang Hak atas Tanah dan/atau kuasanya;
  - b. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - c. Notaris;
  - d. Kantor Lelang Negara;
  - e. Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi;
  - f. Pihak bank; dan
  - g. Pihak lain yang ditetapkan oleh Menteri.

Pengecekan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dulunya sebelum terbit Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan secara elektronik dilakukan dengan datang langsung pada kantor pertanahan.

Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota madya, yang melakukan pendaftaran tanah. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.

Dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah. sebelumnya melakukan pengecekan sertipikat dilakukan langsung ke kantor badan pertanahan langsung.

Dengan adanya Surat Edaran No. 3/SE-100.TU.03/III/2020 tanggal 20 Maret 2020 Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/SE-100.TU.03/III/2020 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Pertanahan Dalam Rangka Pencegahan Penyebaran CoronaVirus Diase 2019 (COVID-19), dalam angka 5 huruf (b), Layanan Hak Tanggungan (pendaftaran, peralihan, penghapusan (roya), perubahan nama dan/atau perbaikan data), Zona Nilai Tanah, Pengecekan Sertifikat dan/atau SKPT, dilaksanakan secara elektronik.

Sebelum dilaksanakan pengecekan sertipikat secara elektronik, pengecekan sertipikat dilakukan secara manual dengan datang langsung ke kantor Badan Pertanahan dengan bukti pengecekan sertipikat di stempel di sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan secara elektronik maka ketentuan mengenai tata cara pelayanan informasi pertanahan perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat .

Pengecekan sertipikat secara elektronik yang melatarbelangi munculnya adalah Peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, undang-undang nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, undang-undang nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, elektronik, telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf tanda, angka, kode akses, symbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.<sup>7</sup>

Layanan informasi pertanahan secara elektronik mulai dijalankan, salah satunya adalah pengecekan sertipikat elektronik. Dengan adanya pelayanan informasi pertanahan secara elektronik memudahkan Pejabat Pembuat Tanah mengakses dengan mudah dan cepat dalam melakukan pengecekan sertipikat.

Untuk melakukan proses pengecekan Sertipikat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat

---

<sup>7</sup> Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik



umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam melakukan Pengecekan Sertipikat aturannya diatur berdasarkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Pasal 5 Ayat (2) persyaratan untuk jenis layanan informasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf a, huruf b dan dan huruf c, dengan melampirkan :

- a. Identitas pemegang hak dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- b. Sertipikat asli dan/atau dapat menguraikan data sertipikat dalam isian permohonan sesuai aslinya;
- c. Surat pernyataan dari pemegang hak atas tanah mengenai
  1. Keaslian sertipikat
  2. Merupakan pemegang hak yang sebenar benarnya; dan
  3. Bertikad baik dan bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaannya data yang diakses dari layanan ini.
- d. Surat penungasan dari dan/surat perjanjian kerja dengan instansi Berwewenang.

Layanan informasi pertanahan secara elektronik dilampirkan dalam bentuk dokumen elektronik. Berdasarkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Pasal 1 Ayat (2) Dokumen elektronik adalah setiap informasi elektronik yang di buat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optical, atau

sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris pelaksanaan pengecekan sertipikat dilakukan secara online melalui aplikasi <https://intan.atrbpn.go.id/>, Beserta dokumen yang dilampirkan seperti tersebut di bawah ini :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Sertipikat Hak Atas tanah
3. Surat Permohonan
4. Surat Kuasa
5. Surat Pernyataan Keabsahan Data
5. Dokumen lain lain

Setelah semua di upload data-data persyaratan diatas maka dilakukan Surat Perintah Setor berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Pasal 9 :

1. Pemohon melakukan pembayaran biaya layanan informasi pertanahan secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

2. Permohonan layanan informasi pertanahan secara elektronik diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan tenkonfirmasi oleh sistem atau kantor pertanahan.
3. Dalam hal jangka waktu berakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir dan pemohon tidak melakukan pembayaran, pemohon harus melakukan pendaftaran kembali.

Setelah melakukan Surat perintah setor, maka keluar surat pengecekan sertipikat elektronik dari aplikasi Badan Pertanahan Nasional (surat pengecekan sertipikat), didalam pengecekan sertipikat layanan informasi pertanahan secara elektronik di aplikasi di terbitkan Pengecekan Sertipikat sesuai data fisik dan data yuridis yang merangkan bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak terdapat sangketa dan tidak bermasalah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik layanan pengecekan tanah adalah layanan untuk pemeriksaan kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat tanah dengan data elektronik pada pangkalan data. Dari penjelasan tersebut jelas harus sinkron data fisik dan dan yuridisnya.

Tetapi pada kenyataannya setelah melakukan pengecekan sertipikat tidak sesuai Data Fisik dan Data Yuridis melalui Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik di kota padang. Kasus pertama yang terjadi kepada Haji Zulfia Hendri yang mempunyai tanah Hak Milik Nomor Hak 4498 kelurahan Olo berdasarkan Surat Ukur tanggal 23 November 1982 Nomor 00416 seluas 124 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), ketika Zulfia Hendri melakukan Proses Jual beli di kantor Pejabat Akta Tanah

Desrizal Idrus Hakimi, selanjutnya Pejabat pembuat Akta Tanah melakukan proses pengecekan sertipikat secara elektronik, sertipikat tersebut sesuai Data Fisik dan Data Yuridis tetapi tetapi pada saat input di aplikasi jual beli sertipikat terikat Hak tanggungan, padahal sebelumnya tidak ada historis Hak Tanggungan didalam sertipikat.

Selanjutnya Kasus kedua yang terjadi kepada Arlinda yang mempunyai tanah Hak milik Nomor Hak 8010 kelurahan Batipuh Panjang Kecamatan Koto Tanggah berdasarkan Surat Ukur 1 Oktober 2015 Nomor 00687 seluas 1.426 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus dua puluh enam meter persegi) nama pemegang Hak Arlinda, Zulkarnaini, Iskandar, Arlinda akan melakukan proses Jual beli Di Kantor Pejabat Pembuat akta Desrizal idrus hakimi, sebelum melakukan perbuatan hukum maka Pejabat pembuat Akta Tanah Idrus Hakimi wajib melakukan Pengecekan Sertipikat, pengecekan sertipikat dilakukan secara elektronik, setelah keluar hasil pengecekan sesuai Data Fisik dan Data Yuridis, tetapi saat di Input di aplikasi Jual Beli sertipikat terikat hak tanggungan. Padahal sertipikat tidak ada historis terikat Hak Tanggungan.

Kasus ketiga Lusiriyati umur 53 (lima puluh tiga tahun) yang mempunyai tanah Hak Milik nomor 947 Kelurahan Ulak Karang Selatan Kecamatan Padang Barat berdasarkan surat Gambar Situasi tanggal 21 Agustus 2004 Nomor 248 Seluas 498 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) nama Pemegang Hak : Lusiriyati, Safitrioni, Edo Muhardo Syafri, Safiramawati Syafri, Muhammad Syafaat, Syafiah Syafri,

Muhammad Syafiqi Syafri, Lusiriyati selaku Pemegang Hak Akan melakukan Proses Jual beli Di Kantor Pejabat Pembuat akta Tanah Desrizal Idrus Hakimi, sebelum proses jual beli dilakukan pengecekan sertipikat secara elektronik oleh Pejabat pembuat akta tanah, hasil pengecekan sertipikat sesuai Data Fisik dan Data Yuridis, setelah melakukan input jual beli di aplikasi sertipikat terikat hak Tanggungan, padahal sertipikat sudah di Roya.

Ketidaksesuaian data Data Fisik dan Data Yuridis di Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik Akibatnya data fisik dan data yuridis itu mengakibatkan cacat secara Administrasi terhadap pengecekan sertipikat melalui layanan informasi elektronik sehingga tidak bisa dilakukan perbuatan hukum atas objek tanah. mestinya data fisik dan yuridis sesuai di aplikasi dan buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional, dan diharapkan lebih efektif untuk menjamin kepastian hukum.

Berkaitan uraian diatas, perlu pengkajian lebih dalam melalui penelitian mengenai. **“PENGECEKAN SERTIPIKAT SECARA ELEKTRONIK SEBELUM DILAKUKAN PERBUATAN HUKUM ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG ”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Uraian dalam Latar Belakang sebagaimana tersebut diatas, Maka pokok permasalahan yang diteliti dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Bagaimana proses Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebelum di Lakukan Perbuatan Hukum Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang
2. Kenapa terjadi Perbedaan hasil Pengecekan Sertipikat data fisik dan data yuridis Secara Elektronik Sebelum di Lakukan Perbuatan Hukum Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang ?
3. Bagaimana pembetulan perbedaan hasil Pengecekan Sertipikat data fisik dan data yuridis Secara Elektronik Sebelum di Lakukan Perbuatan Hukum Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan membahas Proses Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebelum di Lakukan Perbuatan Hukum Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang.
2. Untuk mengetahui dan membahas Kenapa terjadi Perbedaan hasil Pengecekan Sertipikat Data Fisik dan Data Yuridis Secara Elektronik, Sebelum di Lakukan Perbuatan Hukum Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang
3. Untuk mengetahui dan membahas Pembetulan perbedaan hasil Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebelum di Lakukan Perbuatan Hukum Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian tentu diharapkan mampu memberikan manfaat baik itu secara teoritis dan praktek sebagai berikut :

1. Secara teoritis dapat menambah referensi-referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian ini dan serta menambah pengetahuan penulis khususnya dalam kajian Pengecekan Sertipikat Eleketronik Sebelum Dilakukan Perbuatan Hukum Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang.
2. Secara praktis dapat memberikan acuan Pengecekan Sertipikat Eleketronik Sebelum Dilakukan Perbuatan Hukum Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang akan dilakukan sepanjang pengetahuan penulis belum ditemui sesuatu karya ilmiah yang sesuai dengan judul yang akan diteliti. Penelusuran yang akan penulis lakukan lebih lanjut baik di perpustakaan Universitas Andalas ataupun di perguruan lainnya belum pernah ada penelitian oleh pihak lain. Adapun Penelitian mahasiswa Magister Kenotariantan terlebih dahulu yang berhubungan dengan masalah penelitian penulis ketahui adalah yang disusun oleh :

1. Silvia Diana Mahasiswa Universitas Andalas Penelitian Tesis yang dilakukan pada tahun 2016 yang berjudul “ Pengecekan Sertipikat dalam pembuatan kata jual beli tanah untuk mencengah terjadinya sangketa pertanahan di kota pekanbaru”, dalam penelitian ini pokok permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembuatan akta jual beli tanah melalui PPAT di pekanbaru .
2. Mengapa di perlukan pengecekan sertipikat sebelum pembuatan akta jual beli tanah tersebut.
3. Bagaimana kekuatan hukum pengecekan sertipikat tanah yang Dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sangketa pertanahan di kota pekanbaru .

2. Chintya Agnisya Putri mahasiswa Univesitas Unissula penelitian Tesis yang dilakukan pada tahun 2018 yang berjudul “ Eektivitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah ”, dalam penelitian ini pokok permasalahan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pengecekan sertipikat terhadap pencegahan sengketa tanah dalam peralihan hak atas tanah.
2. Bagaimanakah Efektivitas pengecekan sertipikat terhadap pencegahan sengketa tanah dalam peralihan hak atas tanah.



Dari kedua judul tesis diatas, penelitian tesis yang akan penulis kaji pada dasarnya tidak terdapat kesamaan dari permasalahan penelitian, dan teknik pembahasan serta tujuan penelitiannya.

## F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

### 1) Kerangka Teoritis

Dalam melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau pun permasalahan.<sup>8</sup> Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum, asas, asas-asas hukum, teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.<sup>9</sup>

Teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa latin yang berarti Perenungan yang pada gilirannya berasal dari kata *thea* dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyuarakan sesuatu yang disebut dengan realistik.<sup>10</sup> Teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> M, Solly Lubis dalam Salim, HS, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta 2010, hlm. 54.

<sup>9</sup> Salim, HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.54.

<sup>10</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigam, Metode dan dinamika Masalahnya*. Jakarta, Elsan Huma, 2002. hlm.184.

Kerangka teoritis adalah konsep-konsep yang sebenarnya merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka dan acuan pada dasarnya bertujuan mengadakan kesimpulan terhadap dimensi dimensi, setiap penelitian selalu disertai dengan pemikiran pemikiran teoritis, dalam hal ini karena adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis dan kontruksi.

Selanjutnya teori dapat didefinisikan sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis atau dengan lainnya dengan data dasar yang dapat diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.<sup>12</sup>

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, hukum secara hakikatnya harus pasti dan adil, kepastian hukum merupakan pertanyaan yang bisa dijawab secara normatif bukan sosiologis, kepastian hukum secara Normatif ketika suatu peraturan dibuat dan di Undangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.<sup>13</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya biasa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>14</sup> kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena

---

<sup>11</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 168.

<sup>12</sup> L. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* , Bandung : PT Remaja Rosdakarya. 2002, hlm. 34-35.

<sup>13</sup> Cst Kansil at al, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2009.

<sup>14</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

mengatur secara jelas dan logis, jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak bebenturan atau tidak menimbulkan konflik norma. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>15</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>16</sup>

Menurut Pendapat Alpeltoon, kepastian hukum mempunyai dua segi pertama mengenai soal dapat dibentuknya hukum dalam hal yang kongkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara, kedua kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kewenangan hakim.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158

<sup>16</sup> Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

<sup>17</sup> L.J Van Alpeltoon dalam Sidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangak Berfikir*. Bandung :,PT. Revika Aditama. 2006. hlm. 82-89.

## b. Teori Tanggung Jawab

Pertanggung jawaban pidana dalam istilah asing disebut dengan *teorekenbaarheidd* atau *criminal responsibility* yang menjurus kepada pelaku dengan maksud untuk menentukan seorang terdakwa atau tersangka dapat dipertanggung jawab pidana menjurus kepada suatu ppidanaan jika telah melakukan suatu tindak pidana dan memenuhi unsur-unsur yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.<sup>18</sup>

Di dalam suatu pertanggung jawaban pidana maka tidak terlepas dari teori pertanggung jawaban. Adapun teori pertanggung jawaban pidana tersebut adalah sebagai berikut:

1. Teori pertanggung jawaban mutlak (*strict liability*) adalah Pertanggung jawaban tanpa kesalahan, dimana pembuat sudah dapat di pidana apabila sudah terbukti melakukan perbuatan pidana. Asas ini diartikan dengan istilah *without fault* yang berarti bahwa seseorang dapat dipidana jika telah melakukan suatu perbuatan pidana. Jadi unsur dari *strict liability* adalah perbuatan (*actus reus*) sehingga dibuktikan hanya *actus reus* dan *mens rea*. Penerapan *strict liability* sangat erat kaitannya dengan ketentuan tertentu dan terbatas. Untuk lebih jelasnya penerapan *strict liability* tersebut terdapat beberapa patokan sebagai berikut:

---

<sup>18</sup> Amir Ilyas, *Asas-Asas Hukum Pidana*. Yogyakarta: Renggang Education. 2012. hlm. 20.

- a. Tidak berlaku umum terhadap semua jenis perbuatan pidana, tetapi sangat terbatas dan tertentu terutama mengenai kejahatan anti sosial atau yang membahayakan sosial.
- b. Perbuatan yang dilakukan benar-benar melawan hukum yang sangat bertentangan dengan kehati-hatian yang diwajibkan hukum dengan keputusan.
- c. Perbuatan tersebut dilarang keras oleh Undang-Undang karena dianggap perbuatan-perbuatan yang potensial mengandung bahaya.
- d. Perbuatan tersebut dilakukan dengan cara tidak melakukan pencegahan yang wajar.<sup>19</sup>

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segalanya sesuatu atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain.

Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut kamus besar Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya.

---

<sup>19</sup> M.Yahya Harahap (I), *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum*. Bandung: Cetakan Pertama. PT Citra Aditya Bakti.1997. hlm .37-38.

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah keterkaitan antara teori teori atau konsep yang mendukung dalam penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam menyusun sistematis teori yang digunakan dalam penelitian. Didalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu :

### a. Sertipikat

Pengertian sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah.

Fungsi utama sertipikat adalah sebagai alat bukti hak atas tanah.<sup>20</sup> Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam

---

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, 2011, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 141.

buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.<sup>21</sup>

#### **b. Data Fisik Dan data Yuridis**

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan mengenai haknya meliputi hak yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak dan ada atau tidaknya pihak lain dan juga keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani nya.

Data fisik adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani nya. Contoh dari data fisik tersebut berupa pemecahan bidang tanah, pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah, atau penggabungan dua atau lebih bidang tanah. Data fisik juga dapat diartikan mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas, dan ada tidaknya bangunan dan/atau tanaman di atasnya.

#### **c. Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik**

Pengertian layanan informasi pertanahan secara elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang

---

<sup>21</sup> Effendi Perangin. 1986. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Rajawali.

Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik adalah proses memberikan informasi secara elektronik meliputi konfirmasi kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat hak atas tanah serta informasi lainnya di pangkalan data.

Layanan Pengecekan Tanah adalah layanan untuk pemeriksaan kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat Hak atas Tanah dengan data elektronik pada pangkalan data.

#### **d. Pengecekan Sertipikat**

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pengecekan Sertipikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



## **G. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat seperti apa penerapan dilapangan dan masyarakat, data yang diteliti awalnya data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, yaitu penelitian terhadap Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Badan Pertanahan di Kantah Kota padang.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan atau memaparkan menjelaskan objek penelitian secara lengkap, jelas dan secara objektif yang ada kaitannya dengan permasalahan dimana dalam penelitian ini penulis menggambarkan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebelum di Lakukan Pembuatan Hukum Atas Tanah di kintah Kota Padang.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah :

1. Data Primer yaitu data yang diperoleh berdasarkan Peraturan Perundang - undang. data yang terdiri bahan-bahan hukum , diantaranya :
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945.

b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agraria.

c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai badan hukum primer antara lain:

a. literature atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah ;

b. Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar

c. Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literature yang dipakai

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang Kenotariatan.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengunjungi perpustakaan guna mengumpulkan data-data yang

berhubungan dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukan dengan studi dokumen.

Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti, dan wawancara dengan pakar atau ahli yang mengetahui dan membidangi permasalahan yang penulis teliti untuk memperoleh penjelasan yang lebih dalam yang kemudian penulis menganalisis isi data tersebut.

## **5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

### **a. Pengolahan data**

Data yang diperoleh diolah secara editing. Data yang diperoleh tidak semua dimasukkan kedalam hasil penelitian, namun dipilih data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Pengeditan terhadap data-data yang dikumpulkan bertujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan memperbaikinya. Dalam editing ini yang dikoreksi meliputi: keterbacaan tulisan atau catatan petugas pengumpulan data, kejelasan makna jawaban, kesesuaian jawaban satu dengan yang lainnya, relevansi jawaban dan keseragaman satuan data.<sup>22</sup>

### **b. Analisis data**

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 126

Analisis data yang ditemukan dan dikumpulkan diolah terlebih dahulu dengan cara melakukan pengoreksian terhadap data yang didapat baik itu temuan di lapangan maupun data-data yang berasal dari buku maupun dari Undang-Undang.

Analisis data yang akan digunakan kualitatif yaitu uraian terhadap data yang dianalisis berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan dan pendapat para ahli kemudian dipaparkan dengan kalimat sebelumnya dianalisis.

Analisis kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja atau memilah-milah menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari.<sup>23</sup>

