

PENGECEKAN SERTIPIKAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH UNTUK MENCEGAH TERJADINYA SENGKETA PERTANAHAN DI KOTA PEKANBARU

ABSTRAK

Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar. Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah. Tanah bagi masyarakat telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan juga dapat dijadikan sebagai bahan perniagaan. Oleh karena itu, dengan adanya kebutuhan akan tanah, sehingga Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah. Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. PPAT berkewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu untuk menghindari sengketa pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari. Penelitian pada Kantor Pertanahan dan Pengadilan Negeri Kota Pekanbaru ini bertujuan untuk: (a) mengetahui proses pembuatan akta jual beli tanah melalui PPAT di Kota Pekanbaru, (b) mengetahui mengapa diperlukan pengecekan sertipikat sebelum pembuatan akta jual beli tanah tersebut, (c) mengetahui kekuatan hukum pengecekan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Pekanbaru. Di dalam penelitian ini digunakan metode penelitian yuridis empiris, dengan spesifikasi pembahasannya deskriptif analitis dan teknik pengumpulan datanya adalah dengan wawancara dan studi dokumen, kemudian dianalisis secara kualitatif. Proses pembuatan akta jual beli tanah menurut Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perlunya pengecekan sertipikat sebelum dibuatkan akta jual beli tanah terdapat dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan MA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, yang mana pengecekan ini bertujuan untuk melindungi para pihak supaya tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Kekuatan hukum pengecekan sertipikat ini tidak bersifat mutlak, dapat berubah sewaktu-waktu, karena menurut PP No. 10 Tahun 1961, sistem yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak. Berdasarkan hasil penelitian penulis, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan untuk membuat akta jual beli tanah. Pengecekan sertipikat diajukan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan sebelum pembuatan akta jual beli tanah yang mana bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah tersebut. Kekuatan hukum pengecekan sertipikat ini dapat berubah sewaktu-waktu, tidak bersifat mutlak. Apabila terjadi sengketa pertanahan, dapat diselesaikan di Kantor Pertanahan maupun di Pengadilan.

Kata Kunci : Pengecekan, Sertipikat, dan Jual Beli Tanah.