

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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 sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Tanah bagi masyarakat telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan juga dapat dijadikan sebagai bahan perniagaan.

Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya dengan jual beli. Jual beli tanah dapat mengubah kepemilikan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain. Oleh karena itu, dengan adanya kebutuhan akan tanah, sehingga Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah.

Semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Di dalam pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu

perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan tanah dan bangunan yang dilakukan dengan sengaja supaya pemilikan atas tanah dan bangunan terlepas dari pemegang haknya yang semula, dan menjadi pihak lain. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa peralihan pemilikan hak dapat terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu misalnya hibah, jual beli, tukar-menukar¹.

Tanah dan bangunan dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkan tanah dan bangunan tersebut, peralihan pemilikan tanah dan bangunan berkaitan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan². Hubungan hukum antara orang dan tanah mempunyai suatu jaminan dan kepastian hukum ketika pemegang hak mempunyai tanda bukti hak yang diakui oleh negara. Oleh karena itu, untuk mendapatkan tanda bukti ini pemegang hak harus mendaftarkan haknya kepada instansi yang ditunjuk untuk mengeluarkan tanda bukti tersebut berupa sertipikat, karena di dalam melakukan proses peralihan hak salah satu syarat dokumen yang harus ada yaitu sertipikat asli.

¹ Harum Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm.48.

²Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya, 2000, hlm. 127.

Peralihan hak atas tanah juga diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA, yaitu Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. Berarti dengan kata lain, PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional atau disingkat dengan BPN menurut Pasal 1 ayat (22) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Mengenai keharusan jual beli tanah dihadapan PPAT, maka telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Penerbitan peraturan tersebut dilakukan dalam rangka program pelayanan masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menerangkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUH Perdata : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Menurut Pasal 1 ayat (4) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, pengertian akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan cara melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor pertanahan. Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan

prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.³

Sebelum dibuatkan akta jual beli tanah, PPAT berkewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu. Hal ini tercantum di dalam 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:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT 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.”

Istilah "pengecekan sertipikat" itu sendiri tidak ditemukan dalam peraturan pendaftaran tanah tetapi dikenal dengan istilah “pemeriksaan kesesuaian data”. Pengecekan sertipikat ini termasuk bagian dari pelayanan publik. Negara wajib melayani setiap warga negaranya dalam kerangka pemenuhan pelayanan publik yang merupakan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pelayanan Informasi Publik Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Setiap Informasi Publik di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm. 507

Indonesia bersifat terbuka dan dapat diakses oleh setiap Pengguna Informasi Publik.

Di dalam proses pengecekan sertipikat ini dapat diajukan oleh masyarakat sendiri maupun diwakilkan melalui PPAT. Hal ini berdasarkan Pasal 34 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, yang mengatakan bahwa setiap orang yang berkepentingan berhak untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

Pengecekan sertipikat termasuk bagian dari kegiatan pendaftaran tanah, yaitu berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pengertian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (12) PP No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Menurut Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah didefinisikan sebagai berikut:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah ini bertujuan:

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Di dalam melakukan pengecekan sertipikat, yang dicek oleh Kantor Pertanahan yaitu data fisik dan data yuridis. Pengecekan data fisik dilakukan terhadap letak tanah yang terdapat dalam sertipikat tersebut dengan cara pengecekan langsung ke lapangan, sedangkan pengecekan data yuridis merupakan penyesuaian data yang ada didalam sertipikat dengan buku tanah yang ada pada Kantor BPN. Penyelenggaraan pengecekan data fisik dan data yuridis sangat diperlukan dalam pengalihan hak atas tanah, dimana pengecekan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Mengenai pengecekan sertipikat ini, lebih jelasnya diatur di dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT 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.

2. Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
3. Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
4. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "PPAT ...(nama PPAT yang bersangkutan) telah minta pengecekan sertipikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
5. Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:
 - a. apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan", kemudian diparaf.
 - b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.
6. Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.

7. Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
8. Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Jika terdapat catatan dalam buku tanah, maka sertipikat tidak dicap atau tidak dicantumkan tanda oleh Kantor Pertanahan, kemudian akan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan diberikan kepada PPAT. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta jual beli. Hal ini disebabkan data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan. SKPT akan menerangkan catatan-catatan berupa sertipikat sedang disengketakan (sita jaminan), atau sertipikat sedang dijadikan hak tanggungan serta ada pemblokiran dari pihak ketiga.

Pada sertipikat yang sudah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Di dalam Point 6 Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/VIII/2015 Tentang Layanan 70-70, pengecekan sertipikat termasuk dalam layanan pertanahan⁴. Tujuan

⁴Terdapat 7 jenis layanan Pertanahan yang tercantum pada Point 6 Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/VIII/2015 tentang Layanan 70-70, yaitu: Pengecekan Sertifikat, Penghapusan Hak Tanggungan (Roya), Peningkatan Hak, Peralihan Hak karena Jual Beli, Hak Tanggungan, Pemisahan/Pemecahan, Pendaftaran Sertipikat Pertama Kali.

Pemerintah mengeluarkan surat edaran ini, untuk mendorong kepastian jangka waktu pelayanan pertanahan, dengan menggunakan angka “70”, yakni dimulai dari 7 menit, 17 menit, 70 menit atau 7 jam.

Pada saat PPAT telah menerima berkas pemeriksaan sertipikat dari Kantor Pertanahan, maka langkah berikutnya yang dilakukan adalah membuat akta jual beli tersebut dan selanjutnya kantor pertanahan akan menerbitkan sertipikat atas nama pemilik tanah yang baru. Sertipikat inilah sebagai tanda bahwa suatu bidang tanah telah didaftarkan haknya. Alat bukti surat lainnya seperti girik dan kwitansi serta pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dianggap tidak sebagai bukti hak atas tanah, melainkan hanya dianggap hak menguasainya saja⁵.

Meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, namun juga terbuka kemungkinan akan menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Permasalahannya adalah sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan itu bermasalah dari segi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridisnya (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, serta beban-beban yang ada di atasnya), bukan dari akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Hal ini terjadi di daerah yang kurang akan pemahaman hukumnya, dimana masyarakat beranggapan bahwa dengan memiliki sertipikat sudah

⁵Ali Sofwan Husen, *Konflik Pertanahan*, PT. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hlm. 81.

cukup untuk menandai kepemilikan mereka atas objek tanah tersebut, sehingga masyarakat dan para pihak yang merasa dirugikan tentu menanyakan bagaimana kekuatan hukum dari pengecekan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh pihak BPN ini. Padahal masyarakat melakukan pengecekan sertipikat itu untuk memperoleh kepastian hukum dari status kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi nyatanya mereka harus menempuh jalur hukum dikarenakan dituntut oleh pihak lain yang menyatakan pemilik dari objek tanah tersebut. Tentu masyarakat akan berpikir untuk apa mereka harus bayar dengan mahal jika nantinya akan bermasalah juga, karena biaya yang mereka keluarkan juga tidak sedikit. Tidak hanya merugikan satu pihak saja tetapi banyak pihak yang akan dirugikan jika hal ini terjadi.

Salah satu kasus yang diangkat penulis dari contoh kasus diatas terjadi di Kota Pekanbaru, dimana pihak developer perumahan digugat oleh pemilik lain yang menyatakan bahwa objek tanah tersebut miliknya. Padahal sebelumnya pihak developer perumahan telah mengadakan perjanjian jual-beli tanah dihadapan PPAT dan akta jual-beli tanah tersebut juga telah ditandatangani oleh para pihak. Pihak BPN juga telah menerbitkan sertipikat tanah yang baru sesuai dengan nama-nama yang membeli perumahan tersebut. Oleh karena itu, penulis ingin melakukan penelitian ini untuk menyusun tesis dengan judul **“Pengecekan Sertipikat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Untuk Mencegah Terjadinya Sengketa Pertanahan Di Kota Pekanbaru”**.

B. Rumusan Masalah

Mengenai latar belakang yang sudah dijelaskan diatas, maka rumusan masalah yang akan diangkat oleh penulis adalah:

1. Bagaimanakah proses pembuatan akta jual beli tanah melalui PPAT di Kota Pekanbaru?
2. Mengapa diperlukan pengecekan sertipikat sebelum pembuatan akta jual beli tanah tersebut?
3. Bagaimana kekuatan hukum pengecekan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Pekanbaru?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pembuatan akta jual beli tanah melalui PPAT di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui mengapa diperlukan pengecekan sertipikat sebelum pembuatan akta jual beli tanah tersebut.
3. Untuk mengetahui kekuatan hukum pengecekan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Pekanbaru.

D. Keaslian Penelitian

Sepanjang pengetahuan peneliti, materi pokok penelitian belum pernah diteliti dan belum ada yang membahasnya, tetapi ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan perjanjian jual beli, yaitu:

1. Tesis yang ditulis SYAHRUL, S.H, pada tahun 2013, dari Magister Kenotariatan Universitas Andalas dengan judul Tesis “PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH TRANSMIGRAN MELALUI JUAL BELI DIBAWAH TANGAN DI KABUPATEN KAMPAR”. Penelitian tersebut membahas mengapa masyarakat lebih memilih melakukan jual beli hak milik atas tanah transmigran di bawah tangan, dan bagaimana proses jual beli hak milik atas tanah transmigran secara dibawah tangan di Kabupaten Kampar serta bagaimana solusi hukum terhadap masyarakat yang sudah terlanjur membeli hak milik atas tanah melalui jual beli dibawah tangan.
2. Tesis yang ditulis NOVRIDOL, S.H pada tahun 2013, dari Magister Kenotariatan Universitas Andalas dengan judul Tesis “PEMUNGUTAN UANG JASA PPAT SEMENTARA DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN PESISIR SELATAN”. Penelitian tersebut membahas bagaimana proses pembuatan akta jual beli oleh PPAT sementara di kabupaten pesisir selatan, dan bagaimana pelaksanaan pungutan uang jasa oleh PPAT sementara dalam proses pembuatan akta jual beli di kabupaten pesisir selatan serta bagaimana pungutan uang jasa terhadap masyarakat tidak mampu.
3. Tesis yang ditulis VRESIA VAHLEFHY, S.H pada tahun 2014, dari Magister Kenotariatan Universitas Andalas dengan judul Tesis “PENYELESAIAN SENGKETA PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANJUNG PINANG”. Penelitian tersebut membahas bagaimana proses terjadinya sengketa dalam

pendaftaran tanah di Kota Tanjungpinang dan faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya sengketa terhadap proses pendaftaran tanah di Tanjungpinang serta bagaimana proses penyelesaian sengketa pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Secara teoritis, manfaat penelitian ini untuk menambah pengetahuan dan melengkapi bacaan dalam ilmu hukum khususnya Hukum Agraria.

2. Secara Praktis

Secara praktisnya, manfaat penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam permasalahan Hukum Agraria khususnya mengenai kekuatan hukum pengecekan sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan juga dapat memberikan masukan kepada Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan agar lebih teliti dan berhati-hati dalam melakukan Pengecekan Sertipikat.

F. Kerangka Teori dan Konseptual.

1. Kerangka Teori.

Teori-teori hukum yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang muncul ini menggunakan beberapa Teori yaitu Teori Perlindungan Hukum, Teori Kepastian Hukum, Teori Kewenangan dan Teori Keadilan. Teori berasal dari kata teoritik, dapat didefinisikan adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Secara umum, teori mempunyai tiga fungsi, yaitu untuk menjelaskan (*explanation*), meramalkan (*prediction*), dan pengendalian (*control*) suatu gejala. Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.⁶

Fungsi teori hukum dalam permasalahan ini digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Untuk itu, orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori dalam penelitian sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum.

a. Teori Perlindungan Hukum.

Manusia merupakan makhluk ciptaan Tuhan yang sejak lahir memiliki hak-hak dasar yaitu hak untuk hidup, hak untuk dilindungi, hak untuk bebas dan hak-hak lainnya. Jadi, pada dasarnya setiap manusia memiliki hak untuk dilindungi termasuk dalam kehidupan bernegara, dengan kata lain, setiap warganegara akan mendapat perlindungan dari negara. Hukum merupakan sarana untuk

⁶Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 134

mewujudkannya sehingga muncul **teori perlindungan hukum**. Ini adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta hak-hak asasi manusia berdasarkan ketentuan hukum oleh aparatur Negara, dengan begitu, perlindungan hukum merupakan hak mutlak bagi setiap warga negara dan merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah, mengingat Indonesia yang dikenal sebagai negara hukum.

Pengertian teori perlindungan hukum dari **Philipus M.Hadjon**, menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat berupa tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Bersifat preventif artinya pemerintah lebih bersikap hati-hati dalam pengambilan dan pembuatan keputusan karena masih dalam bentuk tindakan pencegahan. Sedangkan bersifat represif artinya pemerintah harus lebih bersikap tegas dalam pengambilan dan pembuatan keputusan atas pelanggaran yang telah terjadi.

b. Teori Kepastian Hukum.

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga

adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁷

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁸

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁹

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada, Media Group, Jakarta, 2008, hlm 158

⁸Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158

⁹Utrecht dalam Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

Di dalam uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum yang dijelaskan kepada masyarakat, harus mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Oleh karena itu, di dalam menjawab rumusan permasalahan yang ada dalam penulisan ini maka teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan ini menggunakan teori kepastian hukum.

c. Teori Kewenangan.

Istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang sering ditemukan dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan dan ilmu hukum. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule and the ruled*).¹⁰

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah *bevoegheid* dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegheid*. Perbedaan

¹⁰ Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, GramediaPustaka Utama, Jakarta, hlm. 35-36.

tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah *bevoegheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Di dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik¹¹.

Ateng Syafrudin berpendapat ada, perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan¹².

J.G. Brouwer berpendapat bahwa atribusi merupakan kewenangan yang diberikan kepada suatu organ (institusi) pemerintahan atau lembaga negara oleh suatu badan legislatif yang independen. Kewenangan ini adalah asli, yang tidak diambil dari

¹¹ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 20.

¹² Ateng Syafrudin, 2002, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, hlm. 22.

kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada organ yang berkompeten. Delegasi adalah kewenangan yang dialihkan dari kewenangan atribusi dari suatu organ (institusi) pemerintahan kepada organ lainnya sehingga delegator (organ yang telah memberi kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya, sedangkan pada mandat, tidak terdapat suatu pemindahan kewenangan tetapi pemberi mandat (mandator) memberikan kewenangan kepada organ lain (mandataris) untuk membuat keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya¹³.

Kewenangan yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Jadi dalam atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada, dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*). Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (*delegans*), tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*). Sementara pada

¹³ J.G. Brouwer dan Schilder, 1998, *A Survey of Dutch Administrative Law*, Nijmegen: Ars Aequilibris, hlm. 16-17.

mandat, penerimaan mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil *mandataris* tetap berada pada *mandans*. Hal ini karena pada dasarnya penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.¹⁴

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan pelayanan dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, termasuk kewenangan secara atribusi, karena kewenangan Badan Pertanahan Nasional diberikan oleh undang-undang langsung yaitu Pasal 1 ayat (22) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan dan juga Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/VIII/2015 tentang Layanan 70-70.

Di dalam kaitannya kewenangan dengan permasalahan yang diangkat adalah apabila Badan Pertanahan Nasional yang diberi kewenangan dalam melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan menyalahgunakan wewenangnya tersebut yang mengakibatkan para pihak mengalami kerugian dan harus menjalani sidang gugatan di hadapan Pengadilan. Maka Badan Pertanahan

¹⁴Ridwan HR, 2013, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 105-106.

Nasional dapat dikatakan telah bertindak sewenang-wenang dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Teori kewenangan ini untuk menjawab permasalahan diatas.

d. Teori Keadilan.

Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teori keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.¹⁵

Teori keadilan merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, dalam teori gabungan etis dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.¹⁶ Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebajikan

¹⁵Aristoteles dalam J. Van Apeldoorn, 1996, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita cetakan 26, Jakarta, hlm. 11-12

¹⁶Gustav Radbruch dalam H. Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, hlm. 19

bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.¹⁷ Teori Keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.¹⁸

Menurut Kahar Masyhur dalam bukunya mengemukakan pendapat-pendapat tentang apakah yang dinamakan adil, terdapat tiga hal tentang pengertian adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.¹⁹

Teori ini digunakan untuk menjawab permasalahan kasus diatas yaitu untuk mencari keadilan yang seadil-adilnya terhadap masyarakat yang dirugikan akibat kesalahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pengecekan sertipikat hak atas tanah. Diharapkan teori ini dapat memberikan rasa adil

¹⁷ Pan Mohamad Faiz, 2009, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1, hlm. 139-140.

¹⁸ Hans Kelsen, 2011, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, hlm. 7.

¹⁹ Kahar Masyhur, 1985, *Membina Moral dan Akhlak*, Kalam Mulia, Jakarta, hlm. 71.

dalam hal pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap kewenangannya dalam memberikan pelayanan dibidang pertanahan agar tidak merugikan masyarakat lagi dan memperoleh kepastian hukum dalam melakukan segala perbuatan hukum di bidang pertanahan. Sehingga kepercayaan masyarakat terhadap Badan Pertanahan Nasional akan semakin besar dan membuat masyarakat merasa aman.

2. Kerangka Konseptual

a. Tanah.

Di dalam pandangan hukum (UUPA), tanah menurut Budi Harsono adalah adapun permukaan bumi itu disebut tanah. Di dalam penggunaannya tanah meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut (Pasal 4 ayat 2 UUPA). Oleh karena itu, maka pengertian tanah dalam penggunaannya berarti ruang ”.

b. Sertipikat Tanah.

Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas – batas bidang tanah tersebut.

Di dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menjelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak

yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

c. Pengecekan Sertipikat.

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 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah²⁰.

d. Akta Jual Beli Tanah.

Akta merupakan surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan objek hak atas tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan

²⁰ <http://asriman.com/tata-cara-pengecekan-sertifikat-dan-persyaratannya/diaksespada> tanggal 7September 2015 pukul 16.30.

penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian dihadapan PPAT.

e. Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah didefinisikan sebagai berikut:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono 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 diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.²¹

f. Buku Tanah.

Menurut Pasal 1 ayat (19) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengertian buku tanah merupakan

²¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 72

dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

g. Sengketa Pertanahan.

Di dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis

G. Metode Penelitian

Metode penelitian dilakukan, agar tujuan dan manfaat dari penelitian dapat tercapai sebagaimana yang diharapkan, untuk itu diperlukan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam melaksanakan penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, yaitu dengan pendekatan masalah melalui peraturan dan teori yang ada, kemudian dihubungkan dengan praktek di lapangan atau fakta yang terjadi dalam masyarakat.

Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisa peraturan-peraturan mengenai kekuatan hukum pengecekan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Di dalam melakukan metode penelitian ini, di perlukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Sifat Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan penelitian ini, karena penelitian bertujuan untuk memperoleh hasil yang dapat memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh.

2. Data dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya atau melalui penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan wawancara di Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Pengadilan Negeri Kota Pekanbaru dan Kantor Notaris/PPAT Kota Pekanbaru.

b. Data Sekunder

Data sekunder yang dapat mendukung penulisan ini dan hasil-hasil penelitian yang berbentuk laporan yaitu meliputi:

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang mengikat dan berkaitan dengan materi penulisan.

Di dalam hal ini antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- 
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
 - f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pelayanan Informasi Publik Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
 - g) Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/VIII/2015 tentang Layanan 70-70.

- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer serta dapat bantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain:
 - a) Buku-buku hukum khususnya Hukum Agraria mengenai hak atas tanah.

- b) Berbagai literatur yang relevan.
- c) Hasil-hasil penelitian.
- d) Karya tulis.
- e) Berbagai media yang dapat dijadikan data dan memberikan referensi terhadap penulisan ini seperti: internet, perpustakaan, dan lain-lain

- 3) Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang dapat membantu memberikan informasi ataupun penjelasan seperti : kamus hukum, jurnal hukum, yang digunakan untuk mnjelaskan istilah-istilah yang ada.

3. Teknik Pengumpulan Data.

Untuk mengumpulkan data lebih kompleks, agar apa yang diharapkan dalam pengumpulan data dapat diperoleh, maka peneliti sengaja melakukan beberapa langkah yang diperlukan:

- a. Wawancara.

Wawancara merupakan pengumpulan data yang dilakukan dalam bentuk tanya jawab secara lisan kepada pihak yang terkait permasalahan penelitian ini. Sebelum dilakukan wawancara, peneliti terlebih dahulu mempersiapkan daftar pertanyaan sedemikian rupa sesuai permasalahan yang akan dibahas. Daftar pertanyaan disiapkan bersifat terbuka, artinya para responden dan informan dapat

memberikan jawaban dengan bebas sesuai dengan pendapatnya, sehingga akan dapat melihat bagaimana pendapat pihak PPAT mengenai proses jual beli tanah dan BPN dalam melakukan pengecekan sertipikat tanah. Wawancara tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Kantor Notaris/PPAT Kota Pekanbaru dan Pihak terkait lainnya.

b. Studi dokumen.

Studi dilakukan terhadap data dan informasi yang terkait dengan penelitian ini.

4. Metode Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan data

Pengolahan data merupakan proses yang dilakukan setelah memperoleh dan mengumpulkan data, kemudian menentukan materi-materi yang akan dipergunakan sebagai bagian dalam penulisan, yang akan dilakukan melalui proses:

- 1) *Editing*, yakni mengedit seluruh data yang telah terkumpul kemudian disaring menjadi suatu kumpulan data yang nantinya benar-benar dapat dijadikan suatu acuan akurat dalam penarikan kesimpulan.
- 2) *Coding*, yakni proses untuk mengklasifikasikan dan mengelompokkan data menurut kriteria yang ditetapkan dengan tujuan untuk mempermudah penganalisaan data.

b. Analisis data

Data yang telah disajikan dianalisis secara kualitatif yaitu menilai dengan peraturan perundang-undangan, teori pakar, ahli dan logika. Dengan demikian akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif yaitu dengan menggambarkan fakta-fakta dan teori-teori sehingga dapat diambil kesimpulan yang konkrit untuk menjawab permasalahan tersebut.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak dan Peralihan Hak Atas Tanah.

1. Pengertian Peralihan Hak dan Peralihan Hak Atas Tanah.

Peralihan atau pemindahan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian, pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Sedangkan peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan

hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku.”

Pembuktian bahwa hak atas tanah yang dialihkan tersebut, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta jual beli bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli).

Jual beli yang diatur menurut hukum adat mengandung asas tunai, terang dan nyata, maksudnya pembyaran dilakukan secara tunai dan terbuka dihadapan para pihak serta obyek yang diperjual belikan jelas keberadaannya, sehingga para pihak sepakat untuk melakukan jual beli tersebut.

2. Dasar Hukum Peralihan Hak.

Peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah diatur dalam:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, , yaitu dalam Pasal 20, 28, 35 dan 43.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.

1. Pengertian Tujuan dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Di dalam UUPA, pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi:

- 1) Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan Tanah.
- 2) Pendaftaran hak atas tanah dan Peralihan hak tersebut.
- 3) Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah didefinisikan sebagai berikut:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono 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.²²

²²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 72

Dilihat dari definisi diatas dapat dilihat bahwa pendaftaran tanah mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Rangkaian kegiatan
- 2) Dilakukan oleh pemerintah
- 3) Secara terus-menerus dan teratur
- 4) Untuk mengumpulkan data tanah
- 5) Wilayah tertentu dan tujuan tertentu
- 6) Memproses, menyimpan dan menyajikan kepada masyarakat
- 7) Dengan memberikan alat bukti kepada pemilik tanah beserta pemeliharaannya.

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur dalam rangka menginventarisasikam data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi 2 (dua) kegiatan yaitu:

- 1) pendaftaran tanah pertama kali atau *initial registration*, meliputi:
 - a) pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b) pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c) penerbitan sertipikat;
 - d) penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e) penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 2) pemeliharaan data pendaftaran tanah/ *maintenance*, meliputi:
 - a) pendaftaran peralihan dan pembebasan hak;

b) pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.²³

Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilaksanakan melalui 2 cara yaitu secara sporadik yang inisiatif pendaftaran tanah subyek hak secara perorangan dan secara sistematis dengan inisiatif pendaftaran tanah dari sekelompok subyek hak atau dari pemerintah secara bersama-sama.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah bertujuan:

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satu-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan Kepastian Obyek.

²³Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugujogja Pustaka, 2005, Hlm. 33

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

2) Memberikan Kepastian Hak.

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada hakhak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah

3) Memberikan Kepastian subyek.

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan unutup mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman²⁴.

Adapun syarat yang dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum adalah:

- a. Tersedianya peta bidang yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas dilapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum;

²⁴Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 21.

- b. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum;
- c. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Salah satu tujuan UUPA adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya, maka oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Selain dari UUPA, telah dikeluarkan juga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Objek dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah.

Pengaturan terhadap objek pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut :

- 1) Objek Pendaftaran Tanah, meliputi:
 - a) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b) tanah hak pengelolaan;
 - c) tanah wakaf;

- d) hak milik atas satuan rumah susun;
 - e) hak tanggungan;
 - f) tanah negara
- 2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997:

- 1) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- 4) Asas mutakhir dimaksudkan untuk kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang

mutakhir. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

- 5) Asas ternuka artinya masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar setiap saat.

4. Sistem Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah, dalam hal ini secara operasional instansi yang melaksanakan adalah Kantor Pertanahan yang terdapat pada setiap kabupaten/Kota.

Sistem pendaftaran tanah antara Negara yang satu dengan Negara yang lain tidak selalu sama. Hal ini dilakukan berdasarkan asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam peralihan hak atas tanahnya.

Sistem pendafrtan tanah ada 2 macam yaitu:

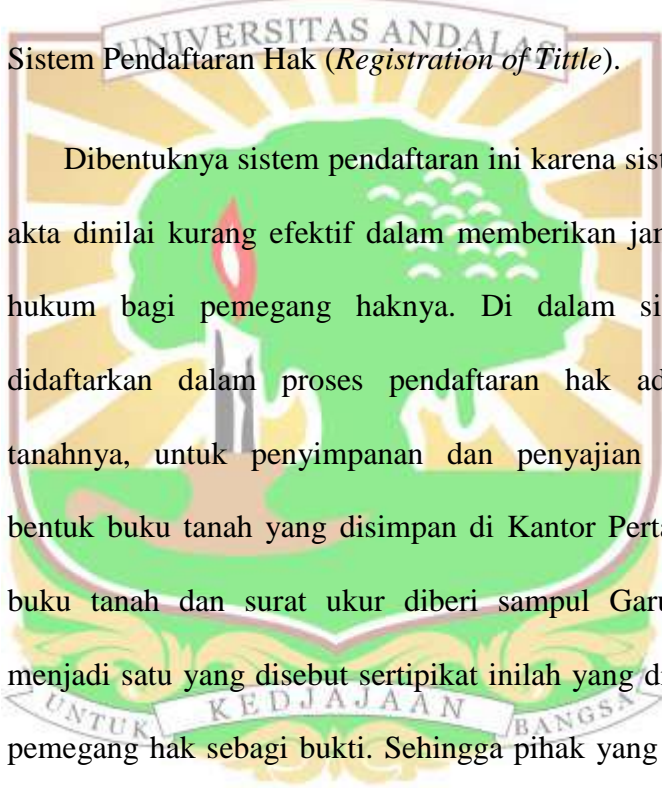
- 1) Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*).

Di dalam sistem pendaftaran ini yang didaftar adalah aktanya. Setiap terjadi perubahan atau peralihan seperti jual beli, hibah, warisan dan lain-lain yang didaftarkan hanyalah aktanya dan tidak melihat dan meneliti isi dari akta tersebut, sedangkan untuk penyajian datanya juga dalam bentuk akta. Akta tersebut disimpan dan disajikan di Kantor Pertanahan.

Bentuk penyimpanan dan penyajiannya adalah buku tanah dan sebagai tanda bukti dibuatlah salinan. Sistem ini mengandung kelemahan, yaitu Sistem ini mempersulit pihak-pihak yang ingin

mengetahui informasi tentang tanah tersebut karena yang dihasilkan dari pendaftaran tanah tersebut adalah tumpukan akta-akta yang dimungkinkan juga terjadi kesalahan data. Keabsahan akta terakhir tergantung dengan keabsahan akta-akta terdahulu, ada satu saja kesalahan dalam pembuatan akta menyebabkan akta-akta tersebut tidak sah. Untuk meneliti akta-akta ini membutuhkan waktu yang lama dengan biaya yang banyak pula.

2) Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Title*).



Dibentuknya sistem pendaftaran ini karena sistem pendaftaran akta dinilai kurang efektif dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Di dalam sistem ini yang didaftarkan dalam proses pendaftaran hak adalah hak atas tanahnya, untuk penyimpanan dan penyajian datanya dalam bentuk buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Salinan buku tanah dan surat ukur diberi sampul Garuda lalu dijilid menjadi satu yang disebut sertipikat inilah yang diberikan kepada pemegang hak sebagai bukti. Sehingga pihak yang berkepentingan akan suatu informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut dapat dengan mudah melihat kebenaran data yang tertuang dalam buku tanah tersebut yang disimpan di kantor pertanahan.

5. Sistem Publikasi Tanah.

Sistem publikasi suatu negara tergantung dari sistem pendaftaran tanah yang digunakan. Dalam hukum Agraria dikenal ada 2 sistem publikasi yaitu:

1) Sistem Publikasi Positif.

Suatu negara menjamin kebenaran data yang ada dalam alat bukti. Oleh karena itu, dengan adanya jaminan tersebut tanda bukti hak merupakan alat bukti yang mutlak. Mutlak dalam hal ini diartikan bahwa alat bukti tersebut tidak bisa diganggu gugat atau dilakukan perubahan meskipun ada kekeliruan. Setelah alat bukti dikeluarkan atas nama seseorang maka alat bukti tersebut tidak bisa dirubah meskipun ada kekeliruan.

Disini pemilik sebenarnya dapat kehilangan tanahnya meskipun ia dapat membuktikan bahwa ia benar-benar orang yang berhak atas tanah tersebut. Pemilik tanah yang sebenarnya hanya bisa gugat ke Kantor Pertanahan untuk minta kompensasi atau ganti rugi atas hilangnya tanah miliknya. Suatu negara jika sistem publikasinya positif maka sistem pendaftarannya berupa sistem pendaftaran hak.

Ciri-ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah, adalah:

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak;
- b. Sertipikat yang diterbitkan sebagai alat bukti yang bersifat mutlak, tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah;

- c. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar;
- d. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan iktikad baik memperoleh perlindungan hukum yang mutlak;
- e. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat mendapat kompensasi dalam bentuk lain;
- f. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relatif besar.²⁵

Kelebihan sistem publikasi positif yaitu:

- a. Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat;
- b. Adanya peranan aktif dari pejabat pendaftaran tanah;
- c. Mekanisme penerbitan sertipikat dapat dengan mudah diketahui publik.

Kelemahan sistem publikasi positif:

- a. Pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertipikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi;
- b. Peranan aktif pejabat pendaftaran tanah memerlukan waktu dan prasarana yang mahal;
- c. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan administrasi.

2) Sistem Publikasi Negatif.

Di dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang menentukan berpindah hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang memperoleh

²⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 264.

tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Jika sistem publikasinya negatif, maka sistem pendaftarannya pasti sistem pendaftaran akta.

Di dalam sistem ini pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak merupakan jaminan bahwa ia benar-benar pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Meskipun orang tersebut terdaftar namanya sebagai pemegang hak atas tanah, tetapi belum tentu menjamin bahwa ia tidak mendapat gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan kepemilikan haknya. Tanda bukti hak merupakan sebagai alat bukti yang kuat. Artinya masih ada kemungkinan bahwa tanda bukti hak tersebut dilakukan perubahan. Oleh karena itu, negara tidak menjamin kebenaran tanda bukti hak selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, segala apa yang tercantum dalam tanda bukti hak dianggap benar.

Jaminan perlindungan hukum dalam sistem ini diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak. Pihak ketiga masih harus berhati-hati pada apa tercantum dalam buku tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.

Ciri-ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah, adalah:

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta;
- b. Sertipikat yang diterbitkan sebagai alat bukti yang bersifat kuat, dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain. Sertipikat bukan sebagai satu-satunya tanda bukti hak;

- c. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar;
- d. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau pun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertipikat dinyatakan tidak sah;
- e. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.²⁶

Kelebihan dari sistem publikasi negatif adalah:

- a. Pemegang hak sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
- b. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat;
- c. Tidak ada batasan waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertipikatkan pihak lain.

Sedangkan kelemahan sistem publikasi negatif:

- a. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya;
- b. Peranan pejabat pendaftaran tanah yang pasif tidak mendukung ke arah akurasi dan kebenaran data yang tercantum di dalam sertipikat;
- c. Mekanisme kerja pejabat pendaftaran tanah yang demikian kurang dapat dipahami oleh masyarakat awam.

3) Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah menurut UUPA.

Berbeda dengan kedua sistem publikasi diatas, Indonesia memberlakukan sistem publikasi pendaftaran tanah negatif tetapi dalam prosedur pendaftarannya mengandung unsur positif. Oleh karena itu sistem pendaftaran tanah di Indonesia populer disebut sebagai sistem pendaftaran tanah negatif yang bertendensi positif.

²⁶ Urip Santoso, *Ibid*, hlm. 266-267.

Hal ini dapat dilihat dari Pasal-Pasal sebagai berikut:

- a) Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pengertian dari alat bukti yang kuat bukan menggunakan sistem publikasi positif yang bersifat mutlak dan juga bukan sistem publikasi negatif hal ini diperjelas dalam Pasal 19 ayat

(1) UUPA bahwa pendaftaran tanah itu diselenggarakan oleh Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum.

- b) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menggunakan sistem pendaftaran hak, dimana untuk pertama kali hak di daftar dan dicatat perubahannya yang terjadi dikemudian hari di dalam buku tanah setelah diadakan penelitian mengenai kebenaran data yang diajukan, sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertipikat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sistem yang dipakai UUPA adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, maksudnya:

- i. Pengertian negatif, adalah bahwa adanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah atau dibatalkan.
- ii. Pengertian tendensi positif, maksudnya bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar

tersebut.²⁷

6. Peran dan Fungsi Buku Tanah.

Peran dan fungsi buku tanah disini adalah untuk mengetahui hak-hak apa saja yang melekat diatas tanah dan atau telah diberikan oleh negara kepada orang-perorangan atau kepada badan hukum, sehingga dengan adanya buku tanah sebagai alat kontrol pemerintah agar dapat dengan mudah mengidentifikasi jenis-jenis hak yang ada diatas tanah, dimana letak obyeknya dan siapa subyek pemegang haknya, yang pada akhirnya tercipta suatu kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah.

Menurut Pasal 1 ayat (19) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengertian buku tanah merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

C. Tinjauan Umum Tentang PPAT.

1. Pengertian PPAT.

Di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menerangkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dengan PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menerangkan bahwa PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberikan kewenangan oleh negara untuk

²⁷Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 38.

membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.²⁸ Sedangkan menurut pendapat lain, PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.²⁹

Sesuai Peraturan Pemerintah No. 37/1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terdiri dari PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. Dikemukakan bahwa :

1. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberik kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ; Biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris.
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

²⁸A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, 1989, Bagian I, hlm. 131

²⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hlm. 3

3. PPAT Khusus merupakan Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Menurut Pasal 1 ayat (4) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, pengertian akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

2. Peran PPAT Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan.

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA, yaitu Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. Berarti dengan kata lain, PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan.

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta tanah. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 peran PPAT menjadi semakin penting dalam membantu Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pendaftaran tanah, karena data yang berupa akta-akta yang dihasilkan oleh PPAT merupakan salah satu dokumen terdepan dalam mata rantai pelayanan kepada masyarakat³⁰. Oleh karena itulah PPAT harus benar-benar melaksanakan tugas dan fungsinya secara hati-hati dan teliti.

Selain mempermudah pelayanan dan pengurusan administrasi pertanahan, hadirnya PPAT membantu BPN dalam melakukan pelayanan dibidang pertanahan tersebut, seperti di dalam melakukan peralihan hak atas tanah bahkan melakukan pengecekan sertipikat bagi masyarakat yang tidak memiliki waktu untuk mengurus sendiri, maka mereka lebih memilih menggunakan jasa PPAT dibandingkan dengan mengurusnya sendiri.

Peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Hal ini berdasarkan Peraturan Pelaksanaan dari UUPA, yaitu Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya

³⁰Soelarman Brotosoelarno, "Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997", (b) (makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Tanah Terkait : Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, Yogyakarta, tanggal 13 September 1997, hlm. 17.

dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. Berarti dengan kata lain, jual beli tanah tidak bisa dilaksanakan apabila tidak dihadapan PPAT.

Sebelum penandatanganan akta jual beli tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan. Kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan sertipikat ini tercantum di dalam 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:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT 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.”

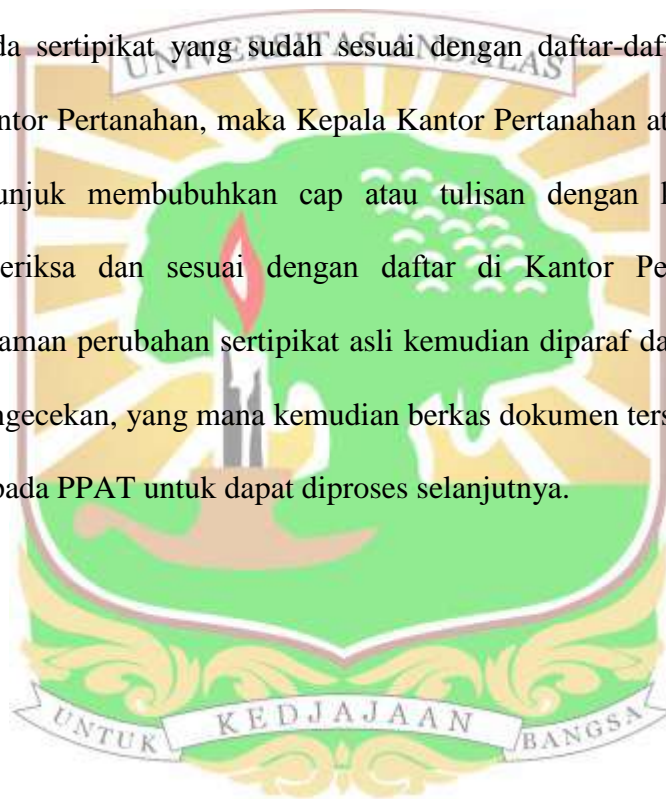
Pengecekan Sertipikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³¹.

Jika terdapat catatan dalam buku tanah, maka sertipikat tidak dicap atau tidak dicantumkan tanda oleh Kantor Pertanahan, kemudian akan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan diberikan

³¹<http://asriman.com/tata-cara-pengecekan-sertifikat-dan-persyaratannya/diaksespada>
tanggal 7September 2015 pukul 16.30.

kepada PPAT. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta jual beli. Hal ini disebabkan data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan. SKPT akan menerangkan catatan-catatan berupa sertipikat sedang disengketakan (sita jaminan), atau sertipikat sedang dijadikan hak tanggungan serta ada pemblokiran dari pihak ketiga.

Pada sertipikat yang sudah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan, yang mana kemudian berkas dokumen tersebut diserahkan kepada PPAT untuk dapat diproses selanjutnya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Melalui PPAT di Kota Pekanbaru.

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.

Kota Pekanbaru merupakan ibukota Provinsi Riau yang terdiri dari 8 wilayah kecamatan dengan luas wilayah 632,26 km². Wilayah tersebut terdiri atas kecamatan Pekanbaru Kota, Senapelan, Lima Puluh, Sukajadi, Sail, rumbai, Bukit Raya, dan Tampan. Menurut Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru, jumlah penduduk Kota Pekanbaru tahun 2015 sebanyak 1.093.416 jiwa.

Tabel No.1: Sejarah Kependudukan Kota Pekanbaru

Tahun Penduduk	2008	2000	2005	2006	2007	2010	2015
Jumlah Penduduk	799.213	587.842	720.197	754.467	779.899	897.767	1.093.416

Sumber: <http://riau.bps.go.id>

Mengenai jumlah formasi PPAT di Pekanbaru, berdasarkan wawancara dengan salah satu Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru, terdapat kurang lebih 200 orang PPAT.³² Formasi PPAT adalah jumlah

³²Wawancara dengan Notaris/PPAT ALFERI SH, Notaris di Pekanbaru, pada tanggal 04 Januari 2016 pukul 09.30 WIB.

maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT.

2. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Melalui PPAT di Kota Pekanbaru.

Semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat dengan UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUHPdata, melainkan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Di dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan tanah dan bangunan yang dilakukan dengan sengaja supaya pemilikan atas tanah dan bangunan terlepas dari pemegang haknya yang semula, dan menjadi pihak lain.

Mengenai peralihan hak atas tanah diatur di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat juga dengan PPAT. Berarti dengan kata lain, jual beli tanah tidak bisa dilakukan tanpa PPAT.

Menurut Pasal 1 ayat (4) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, pengertian akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta PPAT merupakan akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUH Perdata : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.³³

³³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm. 507

Di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menerangkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 PP No.37 Tahun 1998, adalah sebagai berikut :

- 
- a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

- 1) PPAT sementara yakni Camat yang oleh karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. Camat disini diangkat sebagai PPAT untuk daerah terpencil atau daerah – daerah yang belum cukup jumlah PPAT nya.
- 2) PPAT yakni Pejabat Umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu..

Sesuai dengan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu membuat akta otentik, maka ada beberapa hal yang patut diperhatikan. Akta PPAT yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria / pertanahan. Jadi PPAT menerima formulir akta yang sudah ditetapkan bentuknya sedemikian rupa. Akta PPAT tersebut dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

- 1) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan;
- 2) Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran.³⁴

Berdasarkan wawancara dengan Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru, adapun prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Akta Jual Beli (AJB) bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.
- 2) Persyaratan yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut:
 - a) Syarat-syarat yang harus dibawa penjual:
 - Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual;
 - Kartu Tanda Penduduk;
 - Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir;

³⁴Wawancara dengan Notaris/PPAT ALFERI SH, *Ibid.*

- Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.
 - b) Syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli:
 - Kartu Tanda Penduduk;
 - Kartu Keluarga.
- 3) Proses pembuatan akta jual beli di Kantor PPAT.

Persiapan pembuatan akta sebelum dilakukan proses jual beli:

- a) Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertipikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertipikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;
 - b) Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut;
 - c) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
 - d) Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan hak atas tanah dan anggunan (BPHTB), dengan ketentuan berikut ini: Pajak Penjual (Pph) = NJOP/harga jual X 5 %, Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/harga jual - nilai tidak kena pajak} X 5%.
- 4) Pembuatan akta jual beli.

Di pembuatan akta jual beli, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Di dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
- b) Di dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi;
- c) PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri;
- d) Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor

pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.

5) Setelah pembuatan akta jual beli.

Proses selanjutnya setelah pembuatan akta jual beli:

- a) Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertipikat; dan
- b) Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari PPAT, Sertipikat hak atas tanah, Kartu tanda penduduk kedua belah pihak, Bukti lunas pembayaran Pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

6) Proses di Kantor Pertanahan.

Setelah dibuatkan akta jual beli, maka proses selanjutnya di Kantor Pertanahan adalah:

- a) Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;
- b) Nama penjual dalam buku tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- c) Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan
- d) Dan dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertipikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat atau PPAT mengambil sertipikat tersebut untuk diberikan kepada pembeli³⁵.

Perbuatan hukum mengenai jual beli tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman pemilik tanah yang ada di atasnya. Jika

³⁵Wawancara dengan Notaris/PPAT ALFERI SH, Notaris di Pekanbaru, pada tanggal 04 Januari 2016 pukul 09.30 WIB.

perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Menurut penulis, apabila ada bangunan diatas tanah yang akan dijual, penjual harus memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) asli kepada pembeli setelah selesai proses pembuatan akta jual beli. Sehingga dapat diketahui secara jelas siapa pemiliknya, siapa penghuninya, serta bagaimana hubungan hukum pemilik tanah dengan pemilik bangunan. Hal itu, untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, karena sering kali dalam masyarakat terjadi jual beli tanah yang ada bangunannya, yang manabangunan tersebut didirikan anaknya diatas tanah milik orangtuanya

Pada saat akta perjanjian jual beli tanah telah ditandatangani oleh para pihak, yaitu pihak penjual, pembeli dan saksi-saksi, maka PPAT akan memberikan salinan akta jual beli tanah kepada para pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli, yang mana akta tersebut merupakan jaminan kepastian hukum.³⁶ Sistem pembayaran jual beli tanah ini dilakukan dengan tunai, atau bisa ditransfer melalui rekening bank yang bersangkutan. Akta perjanjian jual beli tanah ini juga berlaku sebagai kwitansi pembayarannya. Kemudian setelah proses jual beli tanah selesai, PPAT dengan segera mengajukan permohonan peralihan hak kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukannya balik nama sertipikat menjadi atas nama pemegang hak milik yang baru.

³⁶*Ibid*, tanggal 04 Januari 2016 pukul 09.30 WIB.

Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa berdasarkan teori perlindungan hukum, pentingnya dibuatkan akta jual beli antara para pihak (pembeli dan penjual) merupakan wujud perlindungan hukum bagi pembeli tanah jika suatu saat tanah tersebut disengketakan atau digugat oleh pihak lain yang mengaku tanah itu miliknya. Selain itu berdasarkan teori kepastian hukum, dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT, akan menjadi jaminan kepastian hukum bagi kedua belah pihak sehingga bisa terlaksananya perjanjian jual beli tanah tersebut. Menurut teori kewenangan, peran PPAT dinilai sangatlah penting di dalam melakukan jual beli tanah ini, karena PPAT merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh negara untuk membuat akta, khususnya akta peralihan hak atas tanah. Kantor Pertanahan tidak akan memproses peralihan hak atas tanah tanpa dibuatkan akta jual beli tanah oleh PPAT terlebih dahulu. Berdasarkan teori keadilan, disini peran PPAT harus dapat memberikan rasa keadilan bagi para pihak di dalam pembuatan akta jual beli sebab PPAT menjalankan tugasnya sesuai jabatannya dan tidak berat sebelah serta membantu masyarakat dengan biaya yang terjangkau.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa akta jual beli tanah merupakan bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses jual beli maupun proses lainnya. Keabsahan akta jual beli sangat penting mengingat kalau terjadi gugatan atau penolakan dari satu pihak maka akta jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan. PPAT yang membuat akta jual beli kedudukannya sangat

penting karena PPAT adalah pejabat yang membuat dan mengesahkan terjadinya jual beli atau peralihan tanah lainnya.

B. Perlunya Pengecekan Sertipikat Sebelum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Sebelum penandatanganan akta peralihan hak atas tanah, khususnya dalam akta jual beli tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan. Hal ini tercantum di dalam 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:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT 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.”

Badan Pertanahan Nasional atau disingkat dengan BPN menurut Pasal 1 ayat (22) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.

Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kota (eselon IIIa), yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Pembentukan Unit Kerja Badan Pertanahan di Propinsi dan Kabupaten atau Kota. Tugas Kantor Pertanahan Kota adalah

melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Sedangkan yang melaksanakan pengecekan sertipikat merupakan salah satu tugas dan fungsi dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah cq. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi.

Istilah "pengecekan sertipikat" itu sendiri tidak ditemukan dalam peraturan pendaftaran tanah tetapi dikenal dengan istilah "pemeriksaan kesesuaian data". Pengecekan sertipikat ini termasuk bagian dari pelayanan publik. Negara wajib melayani setiap warga negaranya dalam kerangka pemenuhan pelayanan publik yang merupakan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pelayanan Informasi Publik Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Setiap Informasi Publik di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia bersifat terbuka dan dapat diakses oleh setiap Pengguna Informasi Publik.

Di dalam proses pengecekan sertipikat ini dapat diajukan oleh masyarakat sendiri maupun diwakilkan melalui PPAT. Hal ini berdasarkan Pasal 34 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, yang mengatakan bahwa setiap orang yang berkepentingan berhak untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

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 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁷ Berarti pengecekan sertipikat termasuk bagian dari kegiatan pendaftaran tanah, yaitu berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Lebih jelasnya mengenai pengecekan sertipikat ini diatur di dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- 1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT 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.
- 2) Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
- 3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- 4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “PPAT ...(nama PPAT yang bersangkutan) telah minta pengecekan sertipikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

³⁷ <http://asriman.com/tata-cara-pengecekan-sertifikat-dan-persyaratannya/diaksespada> tanggal 7 September 2015 pukul 16.30.

- 5) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:
 - a. apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan", kemudian diparaf.
 - b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.
- 6) Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
- 7) Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
- 8) Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

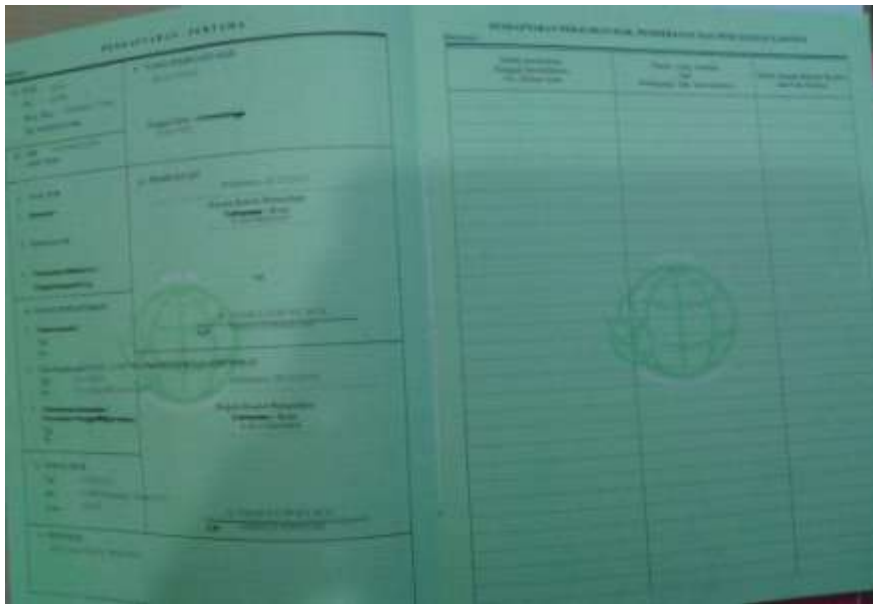
Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru melakukan pengecekan sertipikat yang terdiri atas pengecekan data fisik dan data yuridis. Pengecekan data fisik dilakukan terhadap letak tanah yang terdapat dalam sertipikat tersebut dengan cara pengecekan langsung ke lapangan, sedangkan pengecekan data yuridis merupakan penyesuaian data yang ada didalam sertipikat dengan buku tanah yang ada pada Kantor BPN (mengenai status hukum hak atas tanah yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya). Penyelenggaraan pengecekan data fisik dan data yuridis sangat diperlukan dalam pengalihan hak atas tanah, dimana pengecekan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Jika terdapat catatan dalam buku tanah, maka sertipikat tidak dicap atau tidak dicantumkan tanda oleh Kantor Pertanahan, kemudian akan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan diberikan kepada PPAT. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta jual beli. Hal ini disebabkan data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan. SKPT akan menerangkan catatan-catatan berupa sertipikat sedang disengketakan (sita jaminan), atau sertipikat sedang dijadikan hak tanggungan serta ada pemblokiran dari pihak ketiga.³⁸

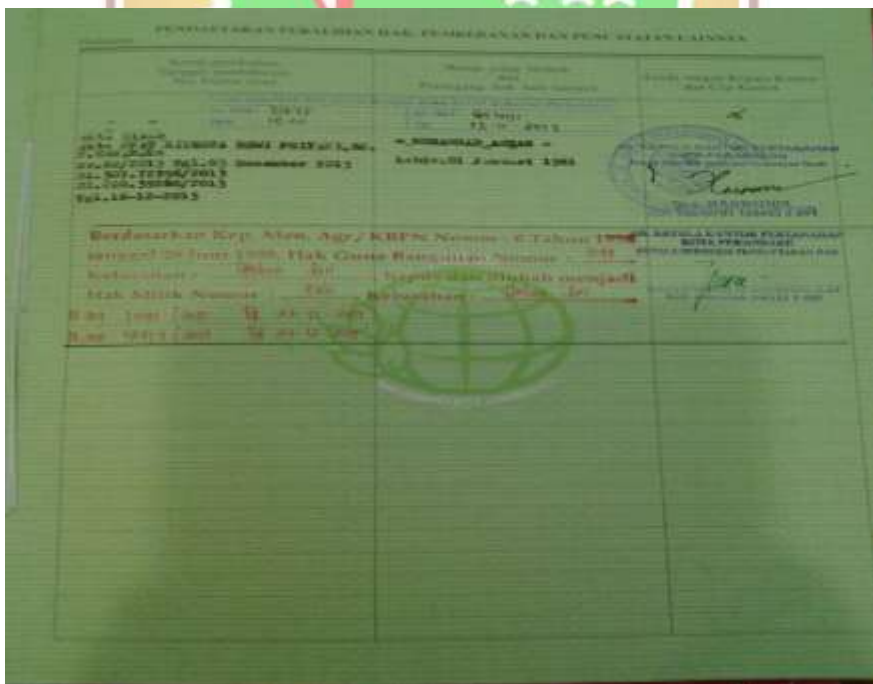
Pada sertipikat yang sudah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan, kemudian pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "PPAT... (nama PPAT yang bersangkutan) telah minta pengecekan sertipikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

³⁸Hasil wawancara dengan Bapak Nasep Vandi Sulistiyo, S.ST., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, tanggal 29 Desember 2015.

Gambar 1.1 : Sertipikat yang belum diperiksa.



Gambar 1.2 : Sertipikat yang telah diperiksa dan dibubuhkan stempel.



Tujuan dilakukannya pengecekan sertipikat adalah untuk memperoleh informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah pada sertipikat yang akan dibuatkan akta peralihan hak atau

pembebanan hak³⁹. itu sendiri untuk menguji kebenaran materiil dan menguji kebenaran formil. Kebenaran materiil adalah ada atau tidaknya permasalahan pada sertipikat itu. Apabila terdapat catatan dalam buku tanah tersebut, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menerangkan catatan-catatan tersebut, misalnya sertipikat sedang disengketakan (sita jaminan), kemudian sertipikat sedang dijadikan hak tanggungan serta ada pemblokiran dari pihak ketiga. Kebenaran formil disini maksudnya adalah menguji bahwa sertipikat itu asli atau palsu⁴⁰.

Pengecekan sertipikat dilakukan atas akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT seperti Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (inbrenng), Akta Pembagian Hak Bersama, sedangkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) dan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, tidak dilakukan pengecekan sertipikat⁴¹.

Persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk bisa dilakukannya pengecekan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru:

1. Asli sertipikat.
2. Surat tugas atau surat kuasa pengecekan dari PPAT kepada pegawainya. Beberapa Kantor Pertanahan mengharuskan PPAT yang mengajukan permohonan pengecekan sertifikat.

³⁹*Ibid*, tanggal 29 Desember 2015.

⁴⁰Hasil wawancara dengan Bapak Andrias, S.ST., Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, tanggal 28 Desember 2015.

⁴¹*Op.Cit*, tanggal 29 Desember 2015.

3. Mengisi formulir permohonan pengecekan sertipikat.
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik sertipikat..
5. Uang sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) untuk pengecekan sekali untuk satu sertipikat.⁴²

Mengenai besarnya biaya pengecekan sertipikat ini termasuk ke dalam jenis tarif pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini tercantum dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Gambar 1.3 : Formulir permohonan pengecekan sertipikat.

Lampiran 13

Perihal : Permohonan

Kepada Yth.
Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
di-
PADANG

Dengan hormat,
Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri/seleku kuasa dari :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Berdasarkan surat kuasa nomor tanggal dengan ini mengajukan permohonan

1. Pengukuran	8. Pemecahan/Pemisahan/Penggabungan Hak
2. Konversi/Pendaftaran Hak	9. Pendaftaran Hak Tanggungan
3. Pendaftaran Hak Milik Sarusun	10. Roya atas Hak Tanggungan
4. Pendaftaran Tanah Wakaf	11. Penerbitan Sertifikat Pengganti
5. Pendaftaran Peralihan Hak	12. Surat Keterangan Pendaftaran Hak
6. Pendaftaran Pemindahan hak	13. Pengecekan Sertifikat
7. Pendaftaran Perubahan Hak	14. Penetapan

Atas sebidang tanah hak / tanah Negara :

Terdapat di
Kabupaten
Kota
Nomor Ilak
Padang

*) Alasan Pemecahan.....

Untuk melengkapi permohonan dimaksud, bersama ini kami lampirkan :

1.
2.
3.
4.

Padang,
Hormat kami,
201

*) diisi jika mengajukan permohonan pemecahan pemisahan

⁴²Hasil wawancara dengan Dewi, pegawai Kantor Notaris/PPAT ALFERI S.H, Notaris di Pekanbaru, pada tanggal 05 Januari 2016.

Di dalam formulir permohonan pengecekan sertipikat ini memuat:

1. Identitas diri pemohon;
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon.⁴³

Durasi pelaksanaan pengecekan sertipikat ini dimulai dari 7 menit, 17 menit, 70 menit atau 7 jam. Sedangkan peralihan hak karena jual beli, jangka waktunya bisa berlangsung selama 70 atau 90 jam. Hal ini tercantum di dalam Point 6 Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13/SE/VIII/2015 Tentang Layanan 70-70. Jika tanah yang dicek tidak terdapat masalah, maka prosesnya akan berlangsung cepat. Namun jika terdapat kendala, maka pengecekan sertipikat tersebut akan ditangguhkan hingga diselesaikannya kendala tersebut.

Di dalam sebulan, rata-rata permohonan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berjumlah 1.900 hingga 2000 per bulannya. Sedangkan permohonan peralihan hak karena jual beli berjumlah 800 hingga 900 per bulan. Pada Bulan Desember misalnya, jumlah permohonan pengecekan sertipikat sebanyak 1909, dan permohonan peralihak hak melalui jual beli sebanyak 821.

⁴³ <http://site.bpn.go.id/O/Beranda/Layanan-Pertanahan/Pelayanan-Pencatatan-Dan-Informasi-Pertanahan/Informasi-Pertanahan/Pengecekan-Sertipikat.aspx>, diakses pada tanggal 10 Februari 2016.

Tabel No.2: Pelayanan Pertanahan Bulan Desember Tahun 2015 pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

No.	Jenis Pelayanan	Permohonan Masuk	Permohonan Selesai	Tunggakan
1.	Pelayanan Informasi Pertanahan: 1. Pengecekan Sertipikat. 2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.	1909 29	1884 27	25 2
	Jumlah	1938	1911	27
2.	Pelayanan Peralihan Hak: 1. Peralihan Hak - Jual Beli. 2. Peralihan Hak - Pewarisan. 3. Peralihan Hak - Hibah. 4. Peralihan Hak Tukar - Menukar. 5. Peralihan Hak - Pembagian Hak Bersama. 6. Pembagian Hak - Merger. 7. Peralihan Hak - Penetapan Pengadilan. 8. Peralihan Hak – Lelang	821 41 20 3 16 0 0 10	475 33 14 1 5 0 0 6	346 8 6 2 11 0 0 4
	Jumlah	911	534	377

Sumber: Hasil Laporan Rekapitulasi Bulan Desember Tahun 2015 pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Pentingnya pengecekan sertipikat ini sebelum membuat akta jual beli adalah untuk mencegah/menghindari masalah yang akan terjadi dikemudian hari. Penulis menemukan beberapa permasalahan yang terjadi jika tidak dilakukannya pengecekan sertipikat, seperti tumpang tindih sertipikat (overlapp), sertipikat ploting dan sertipikat blokir serta sertipikat palsu..

Sertipikat overlapp terjadi karena adanya dua pemilik dalam satu bidang tanah yang sama, inilah yang menyebabkan adanya 2 (dua) sertipikat terhadap bidang tanah yang sama. Sertipikat plotting disebabkan karena sertipikat itu tidak tercatat di daftar buku tanah sehingga perlu dilakukannya pengukuran ulang ke lapangan. Sedangkan sertipikat blokir terjadi karena adanya penipuan, pemalsuan, telah terjadi perbuatan melawan hukum ataupun perbuatan wanprestasi terhadap hak atas tanah oleh karena itu sertipikat tersebut disengketakan dan disita oleh Pengadilan atau disengketakan di luar pengadilan, disita oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam kaitan pelunasan piutang negara, sehingga dimohonkan para pihak kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan pemblokiran. Berbeda dengan sertipikat palsu ialah sertipikat yang datanya tidak sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah.⁴⁴

Sertipikat blokir dapat diajukan oleh perorangan, kepolisian, pengadilan, KPK, dll. Di dalam mengajukan pemblokiran terhadap sertipikat tanah, ada beberapa proses yang harus dilalui oleh pihak-pihak yang ingin melakukan pemblokiran, secara garis besar proses ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dengan disertai alasan pemblokiran dan/atau salinan surat gugatan dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Bapak SUHAIRI, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, tanggal 30 Desember 2015.

3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
5. Dokumen pendukung pemblokiran (permintaan Peradilan dan/atau permintaan aparat penegak hukum, perorangan atau badan hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya).⁴⁵

Apabila telah mengajukan permohonan blokir, maka surat permohonan blokir tersebut akan dicatatkan pada buku tanah yang ada di BPN. Pihak BPN disini hanya bersifat pasif, artinya hanya menerima laporan dari permohonan yang mana kemudian akan dicatat pada buku tanah. Dengan adanya catatan blokir tersebut maka tidak bisa lagi diajukan proses peralihan ataupun proses lainnya terhadap sertipikat tersebut.

Pencatatan blokir di buku tanah mengacu pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. UUPA;
2. PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:
 - a. Pasal 55 ayat (1)

“Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.”

⁴⁵ <http://site.bpn.go.id/O/Beranda/Layanan-Pertanahan/Pelayanan-Pencatatan-Dan-Info-Pertanahan/Pencatatan/Blokir.aspx>.

b. Pasal 55 ayat (2)

“Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

c. Pasal 55 ayat (3)

“Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).”

3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997, yaitu:

a. Pasal 126 ayat (1)

“Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.”

b. Pasal 126 ayat (2)

“Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.”

c. Pasal 126 ayat (3)

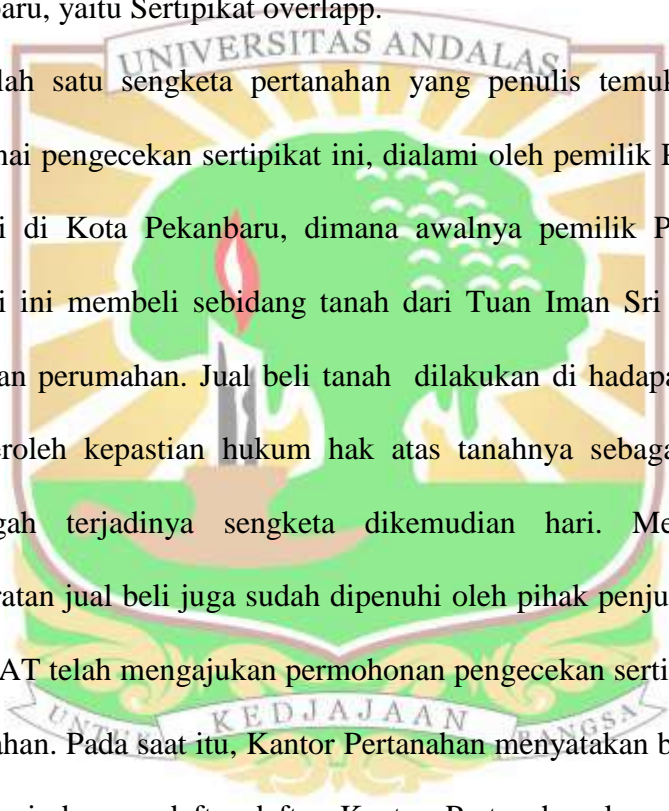
“Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.”

d. Pasal 126 ayat (4)

“Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan

resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

Jika Pihak Kantor Pertanahan tidak hati-hati didalam melakukan pengecekan sertipikat, khususnya pengecekan sertipikat yang diajukan oleh PPAT sebelum dibuatkan Akta Jual Beli, maka akan ada banyak pihak yang rugi akibat kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan ini. Penulis menemukan kasus sengketa pertanahan yang sering terjadi di Kota Pekanbaru, yaitu Sertipikat overlapp.



Salah satu sengketa pertanahan yang penulis temukan, khususnya mengenai pengecekan sertipikat ini, dialami oleh pemilik Perumahan Vila Harsani di Kota Pekanbaru, dimana awalnya pemilik Perumahan Vila Harsani ini membeli sebidang tanah dari Tuan Iman Sri Harsono untuk dijadikan perumahan. Jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanahnya sebagai upaya untuk mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. Mengenai segala persyaratan jual beli juga sudah dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli, dan PPAT telah mengajukan permohonan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan. Pada saat itu, Kantor Pertanahan menyatakan bahwa sertipikat itu sesuai dengan daftar-daftar Kantor Pertanahan kepada PPAT yang bersangkutan. Oleh karena itu, setelah PPAT membuatkan akta jual beli tanah, maka Kantor Pertanahan memproses sertipikat induk itu untuk di balik-namakan dari atas nama pemegang hak yang lama yaitu Tuan Iman Sri Harsono menjadi atas nama pemegang/pemilik hak yang baru yaitu PT. HARSA MITRA PERSADA. Pemecahan sertipikat induk pun telah dipecah oleh Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertipikat hak milik yang

baru atas nama orang-orang yang telah membeli perumahan tersebut. Namun, selang beberapa tahun kemudian, datang gugatan dari pihak lain yang bernama Tuan EDY HARTONO. Beliau menyatakan bahwa ialah yang merupakan pemilik dari sertipikat induk yang telah dibeli oleh perumahan vila harsani. Inilah yang merupakan awal dari sengketa pertanahan tersebut. Para pihak yang bersengketa akhirnya memilih penyelesaian sengketa pertanahan ini melalui Pengadilan, karena Pihak Kantor Pertanahan menyatakan bahwa ini bukan merupakan kewenangannya, melainkan wewenang dari Pengadilan.

Oleh karena itu, penulis berpendapat berdasarkan teori perlindungan hukum, pentingnya pengecekan sertipikat di dalam pembuatan akta jual beli bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan diantara masyarakat di masa yang akan datang.. Menurut teori kepastian hukum, dengan adanya pengecekan terhadap sertipikat akan menjamin kepastian hukum bagi para pihak, meskipun sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, namun masih perlu dilakukan pengecekan dalam hal kegiatan peralihan hak melalui jual beli bukan peralihan hak melalui hibah Menurut teori kewenangan, peran Kantor Pertanahan dinilai sangatlah penting di dalam melakukan pengecekan sertipikat, karena apabila ada kesalahan dan ketidak hati-hatian dari pihak Kantor Pertanahan dalam melakukan pengecekan, maka akan banyak dampak yang timbul dari kesalahan itu dan tentunya merugikan masyarakat, Menurut teori keadilan, masyarakat dapat menuntut pihak Kantor

Pertanahan dan pemerintahan, apabila terjadi kesalahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di dalam melakukan pengecekan sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pentingnya pengecekan sertipikat sebelum dibuatkannya akta jual beli, untuk melihat apakah sertipikat tersebut dinyatakan bersih atau justru terdapat catatan dan jikalau terdapat catatan, maka pihak Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang di dalamnya memuat keterangan-keterangan catatan tersebut. Namun juga, apabila pihak Kantor Pertanahan tidak hati-hati di dalam memeriksa atau mengecek sertipikat itu, maka akan merugikan masyarakat banyak, karena biaya yang mereka keluarkan juga tidak sedikit, mulai dari tanah yang dibelinya, kemudian biaya akta jual beli, dan biaya pajak, serta biaya balik nama, dan lainnya akibat kelalaian pihak Kantor Pertanahan ini.

C. Kekuatan Hukum Pengecekan Sertipikat Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Kota Pekanbaru.

Di dalam pengecekan sertipikat, sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak, karena yang didaftarkan adalah hak atas tanahnya, sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.⁴⁶

⁴⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.477.

Pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT, hal ini terdapat di dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, pada Pasal 97 ayat (1) yang dijelaskan bahwa “sebelum pembuatan akta atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan memperlihatkan sertipikat asli.” Dengan kata lain, bahwa tidak bisa dilakukannya jual beli tanpa dilakukannya pengecekan sertipikat terlebih dahulu.

Peraturan mengenai pengecekan sertipikat ini, diatur di dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga terdapat dalam Surat Edaran Menteri Agraria Nomor 13/SE/VIII/2015 tentang Layanan 70-70.

Kantor Pertanahan yang telah menyatakan sertipikat itu bersih, akan membubuhkan stempel “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Hal ini tercantum pada Pasal 97 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Inilah yang menjadi pedoman bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pengecekan sertipikat. Mengenai bentuk

stempel checking/pengecekan sertipikat itu sendiri terdapat di dalam aturan Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan.⁴⁷

Pada sertipikat yang tidak terdaftar dalam buku tanah atau tidak ditemukan dalam peta aplikasi bidang tanah (ploting), maka terhadap sertipikat tersebut harus dilakukan pengukuran ulang di lapangan yang dikerjakan oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan, dan apabila pada saat pengecekan sertipikat terdapat perbedaan antara data yang ada dalam buku tanah dengan sertipikat yang merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Adanya pengecekan terhadap sertipikat ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Meskipun sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, namun masih perlu dilakukan pengecekan dalam hal kegiatan peralihan hak melalui jual beli bukan peralihan hak melalui hibah. Namun yang menjadi permasalahannya adalah sertipikat tanah yang telah dinyatakan bersih dan sesuai dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan ini, sewaktu-waktu dapat berubah, tidak bersifat mutlak⁴⁸. Hal inilah yang sering menjadi penyebab terjadinya sengketa pertanahan.

⁴⁷Hasil wawancara dengan Bapak Nasep Vandi Sulistiyo, S.ST., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, tanggal 29 Desember 2015.

⁴⁸Hasil wawancara dengan Bapak Nasep Vandi Sulistiyo, S.ST., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, tanggal 29 Desember 2015.

Beberapa faktor penyebab sengketa pertanahan adalah:

- 1) Persediaan tanah relatif terbatas sementara pertumbuhan penduduk meningkat;
- 2) Ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah;
- 3) Tanah terlantar dan Resesi Ekonomi;
- 4) Pluralisme hukum tanah dimasa kolonial;
- 5) Persepsi dan kesadaran “ Hukum “ masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah;
- 6) Inkonsistensi Kebijakan Pemerintah dalam penyelesaian masalah;
- 7) Reformasi;
- 8) Kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah;
- 9) Sistem Peradilan
- 10) Lemahnya sisitem administrasi pertanahan;
- 11) Tidak terurusnya tanah-tanah aset Instansi Pemerintah⁴⁹.

Kepala Kantor Pertanahan maupun Kepala Kantor Wilayah BPN wajib melakukan pemantauan secara rutin terhadap tanah-tanah yang sudah didaftar hak kepemilikannya, khususnya jika terdapat pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait sengketa dan konflik. Hasil pemantauan tersebut akan dilaporkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setiap 4 (empat) bulan sekali kepada Kepala Kantor Wilayah BPN. Mengenai kewajiban BPN melaksanakan fungsi kontrolnya terhadap

⁴⁹ www.BPN-Jateng.net, diakses pada tanggal 25 September 2015 Pukul 21.00 WIB.

tanah-tanah yang telah terdaftar ini tercantum pada Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Di Indonesia menganut sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positip. Artinya, di Indonesia memberlakukan sistem publikasi pendaftaran tanah negatif tetapi dalam prosedur pendaftarannya mengandung unsur positif⁵⁰. Pengecekan sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, tetapi bukan alat bukti yang mutlak seperti dalam sistem publikasi positip. Hal ini bisa dilihat dengan adanya pemberian stempel telah diperiksa dari kantor pertanahan dan ditulis tanggal pengecekannya. Kuat disini diartikan bahwa dalam pengecekan sertipikat hak atas tanah masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut.

Dilihat dari sengketa pertanahan yang dialami oleh perumahan vila harsani, ternyata hasil pengecekan sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru bukan merupakan alat bukti yang kuat dan tidak menjamin kepastian hukum bagi pembeli tanah. Padahal tujuan dari pengecekan sertipikat itu sendiri untuk memperoleh kepastian hukum, namun nyatanya pemilik vila harsani itupun digugat oleh pihak lain yang mengklaim tanah tersebut miliknya. Para pihak yang bersengketa pun memilih untuk menyelesaikannya melalui pengadilan dikarenakan tidak ada pertanggung jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

⁵⁰Bachtiar Effendi, *Op.Cit*, hlm. 38.

Pada awalnya di dalam putusan pengadilan negeri, hakim menyatakan sebagian bidang tanah itu milik Tuan Iman Sri Harsono (pemilik tanah terdahulu sebelum dijual ke perumahan vila harsani) dan sebagian bidang tanah lainnya milik Tuan Edy Hartono. Namun penggugat, yaitu Tuan Edy Hartono, tidak menerima putusan hakim, kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru, dan didalam putusan banding itu dimenangkan oleh pihak penggugat, yang mana hakim menyatakan seluruh bidang tanah tersebut merupakan milik Tuan Edy Hartono. Penyelesaian tidak sampai disitu saja, tergugat, yakni Tuan Iman Sri Harsono mengajukan kasasi hingga di dalam putusan Mahkamah Agung, kasus tersebut tetap dimenangkan oleh Penggugat, Tuan Edy Hartono.

Dampak setelah di menangkannya sengketa pertanahan ini oleh pihak Penggugat, yaitu Tuan Edy Hartono, adalah sertipikat induk atas nama Tuan Iman Sri Harsono tersebut dinyatakan cacat demi hukum. Hal itu tentu mengimbas kepada para pemilik perumahan villa harsani, dimana sertipikat hak milik atas nama masing-masing orang yang membeli perumahan tersebut juga dinyatakan cacat demi hukum.

Merasa dirugikan akibat putusan mahkamah agung yang memenangkan pihak Penggugat (Tuan Edy Hartono), maka para pemilik perumahan vila harsani yang berjumlah 21 orang tersebut, mengajukan gugatan ke pengadilan negeri pekanbaru untuk menyatakan bahwa sertipikat hak milik atas nama mereka sah dan berharga, serta menyatakan putusan hakim mahkamah agung batal demi hukum, karena alas hak kepemilikan Penggugat lebih dahulu dibandingkan Tergugat (Tuan Edy

Hartono), yaitu Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) tahun 1980, sedangkan Tergugat telah mengurus Surat Tanah berupa SKGR tahun 1996 diatas tanah milik Penggugat, maka SKGR Tergugat cacat hukum. Para penggugat (pemilik perumahan villa harsani) juga melampirkan akta jual beli mereka yang tentunya merupakan alat bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses jual beli maupun proses lainnya.

Pada waktu PT. HARSA MITRA PERSADA membangun perumahan Villa Harsani, tidak ada tergugat melarang ataupun menghalangi PT. HARSA MITRA PERSADA untuk membangun, yang selanjutnya Perumahan ini yang dibeli oleh Penggugat (pemilik perumahan yang berjumlah 21 orang), maka tidak ada alasan hukum untuk membatalkan kepemilikan Tanah Penggugat apalagi telah ditingkatkan hak atas tanah menjadi Sertipikat Hak Milik.

Hasil Sidang Putusan Pengadilan Negeri, Perkara No. 51/PDT-G/2015/PN.Pbr, tetap menyatakan bahwa SHM atas nama masing-masing pemilik perumahan villa harsani yang berjumlah 21 orang tersebut cacat demi hukum, dan surat-surat kepemilikan Tergugat (Tuan Edy Hartono) berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sah dan berharga. Para pemilik perumahan vila harsani tetap tidak terima dengan hasil putusan pengadilan dan mengajukan banding hingga hari ini.

Oleh karena itu, berdasarkan teori perlindungan hukum, meskipun sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, namun diperlukan juga kehati-hatian oleh Kantor Pertanahan sebelum melakukan pengecekan sertipikat,

apakah tanah tersebut bebas dari sengketa atau sudah terdaftar dan sesuai dengan buku tanah, karena pengecekan sertipikat ini bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum. Menurut teori kepastian hukum, sertipikat menjadi alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah yang baru dimiliki. Berdasarkan teori kewenangan, apabila terjadi sengketa pertanahan, masyarakat dapat menyelesaikannya di Kantor Pertanahan dan pengadilan. Menurut teori keadilan, peran hakim dan pihak kantor pertanahan diharapkan adil di dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi dan tidak berat sebelah.

Penulis berpendapat bahwa akibat dari pihak kantor pertanahan tidak hati-hati dan teliti di dalam melakukan pengecekan sertipikat ini, dapat berakibat fatal kedepannya seperti terdapatnya dua pemilik dalam satu bidang tanah (sertipikat ganda), tumpang tindih sertipikat (overlap), sertipikat ploting dan sertipikat blokir serta sertipikat palsu. Tentunya hal yang demikian akan merugikan masyarakat banyak, karena biaya yang mereka keluarkan juga tidak sedikit. Terutama jika kita lihat tujuan pengecekan ini dilakukan untuk menjamin kepastian hukum. Perlunya pembenahan dan pengaturan yang lebih tegas mengenai pengecekan sertipikat agar masyarakat terbebas dari sengketa pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa meskipun sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, namun masih perlu dilakukan pengecekan sertipikat guna untuk

menghindari terjadinya sengketa pertanahan. Alangkah lebih baiknya pengecekan ini selain menyesuaikan di dalam buku tanah, pihak Kantor Pertanahan juga mengirimkan petugasnya untuk mencek langsung ke lapangan guna melihat bagaimana mengenai status hak atas tanah tersebut.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Berdasarkan uraian yang telah penulis uraikan pada bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Melalui PPAT di Kota Pekanbaru telah sesuai dengan ketentuan hukum yang mana menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang berwenang membuat akta jual beli adalah PPAT. PPAT sebelum membuat akta jual beli tersebut, terlebih dahulu mengajukan permohonan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat telah dinyatakan bersih sesuai dengan daftar-daftar buku tanah, maka PPAT membuat akta jual belinya dan menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk dilakukan proses balik nama sertipikat. Berdasarkan teori perlindungan hukum, pentingnya dibuatkan akta jual beli merupakan wujud perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Selain itu berdasarkan teori kepastian hukum, dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT, akan menjadi jaminan kepastian hukum bagi kedua belah pihak sehingga bisa terlaksananya perjanjian jual beli tanah tersebut. Menurut teori kewenangan, PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan dalam melakukan jual beli tanah. Berdasarkan teori keadilan, PPAT

menjalankan tugasnya sesuai jabatannya dan tidak berat sebelah serta membantu masyarakat dengan biaya yang terjangkau.

2. Perlunya pengecekan sertipikat dalam pembuatan akta jual beli tercantum di dalam 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. Menurut teori kepastian hukum, pengecekan sertipikat dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap status hak atas tanah sertipikat yang ingin dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Menurut teori kewenangan, Kantor Pertanahan berperan di dalam melakukan pengecekan sertipikat untuk memastikan hak atas tanah yang ingin dialihkan agar terhindar dari permasalahan yang terjadi dikemudian hari. Menurut teori keadilan, masyarakat dapat menuntut pihak Kantor Pertanahan dan pemerintahan, apabila terjadi kesalahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di dalam melakukan pengecekan sertipikat.
3. Kekuatan hukum pengecekan sertipikat ini tidak bersifat mutlak. Meskipun sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, namun diperlukan juga kehati-hatian oleh Kantor Pertanahan. Di dalam pengecekan sertipikat, sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak, karena yang didaftarkan adalah hak atas tanahnya, sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Menurut teori kepastian hukum, sertipikat menjadi alat bukti yang

kuat bagi pemegang hak atas tanah yang baru dimiliki. Berdasarkan teori kewenangan, apabila terjadi sengketa pertanahan, masyarakat dapat menyelesaikannya di Kantor Pertanahan dan pengadilan. Menurut teori keadilan, peran hakim dan pihak kantor pertanahan di dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi tidak berat sebelah.

B. Saran.

1. Meskipun sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, namun diperlukan juga kehati-hatian bagi masyarakat yang ingin membeli tanah. Masyarakat harus mengetahui apakah tanah tersebut bebas dari sengketa atau sudah terdaftar dan sesuai dengan buku tanah. Hal itu bisa dilakukan dengan melakukan pengecekan secara yuridis dan fisik. Secara yuridis dapat dilakukan di kantor pertanahan setempat. Pengecekan secara fisik dapat dilakukan ke lokasi, dengan bertanya kepada tetangga atau pihak berwenang seperti RW, dan kelurahan. Membeli tanah yang bermasalah akan menghabiskan energi, waktu, dan biaya untuk menyelesaikannya. Teliti terlebih dahulu mengenai tanah tersebut, sebelum akhirnya memutuskan untuk membeli tanah atau rumah.
2. Pihak Kantor Pertanahan diharuskan lebih hati-hati dan lebih cermat lagi di dalam melakukan proses pengecekan sertipikat. Alangkah baiknya jika pengecekan sertipikat tersebut tidak hanya di liat dari daftar buku tanah saja, tetapi juga langsung turun ke lapangan untuk

memeriksa dan memastikan keberadaan status hak atas tanahnya, sehingga kedepannya tidak akan ada lagi masyarakat yang dirugikan akibat kelalaian pihak Kantor Pertanahan ini dan tentunya masyarakat juga akan mendapatkan perlindungan hukum di dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT.

3. Diharapkan bagi Pemerintah dan instansi yang terkait, yakni Kantor Pertanahan, untuk dapat lebih memberikan kepastian hukum kepada masyarakat khususnya peraturan-peraturan mengenai pengecekan sertipikat tersebut agar kelak masyarakat terbebas dari sengketa pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari.

