

**Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah****Chintya Agnisya Putri\*, Gunarto\*\***

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email : [chicy.0808@gmail.com](mailto:chicy.0808@gmail.com)

\*\* Guru Besar Fakultas Hukum UNISSULA

**ABSTRAK**

Tujuan Penelitian ini 1.) Untuk mengkaji prosedur pengecekan sertipikat terhadap pencegahan sengketa tanah dalam peralihan hak atas tanah 2.) Untuk mengkaji efektivitas pengecekan sertipikat terhadap pencegahan sengketa tanah dalam peralihan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan menggunakan jenis sumber data seperti data sekunder, data primer, dan data tersier. Berdasarkan hasil analisis data disimpulkan bahwa: 1.) Prosedur pengecekan sertipikat hak atas tanah yaitu dengan menyerahkan sertipikat asli disertai data pendukung berupa identitas pemegang hak atas tanah, dan apabila dikuasakan kepada pihak lain, harus dilengkapi dengan surat kuasa yang dilegalisir oleh pejabat berwenang (Lurah / Camat / Notaris / PPAT). 2.) Pengecekan dilakukan untuk mencocokkan data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dan mutlak dilakukan dalam mencegah sengketa pertanahan. Secara umum pengecekan sertipikat telah efektif dalam mencegah sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan menjadi suatu hal yang mutlak sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah. Adapun masih terdapat celah dimana pengecekan tidak sempurna memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data yuridis maupun data fisik sertipikat, akan tetapi melihat rasio perbandingan kasus yang ditimbulkan karena kesalahan administrasi pada pencatatan sita jaminan pada buku tanah yang sangat jarang terjadi dibandingkan keseluruhan proses peralihan hak yang diproses di Kantor Pertanahan Kota Makassar.  
KATA KUNCI : Pengecekan Sertipikat , Sertipikat , Peralihan Hak Atas Tanah.

**ABSTRACT**

Objectives of this study 1.) To examine the procedure of checking the certificate on the prevention of land disputes in the transfer of land rights 2.) To examine the effectiveness of certification checks on the prevention of land disputes in the transfer of land rights. This research uses empirical juridical approach method by using data source type such as secondary data, primary data, and tertiary data. Based on the result of data analysis, it is concluded that: 1.) Procedure of checking of certificate of land right that is by submitting original certificate accompanied by supporting data in the form of identity of holder of land rights and, if authorized to other party, must be completed with power of attorney legalized by authorized officer / Sub-district / Notary / PPAT). 2.) Checks are made to match physical data and juridical data stored in registration maps, land lists, measuring letters and land books and are absolutely essential in preventing land disputes. In general, certification checks have been effective in preventing land disputes at the Makassar Land Affairs Office and becoming an absolute matter prior to the transfer of land rights. There is still a gap where imperfect checks provide legal certainty for juridical data and physical data of the certificate, but see the ratio of cases caused by administrative error in the confiscation of confiscation records on the land book that is very rare compared to the whole process of transfer of rights processed in Land Office of Makassar City.

KEYWORDS: Checking the Certificate, Certificate, Transfer of Land Rights.

**PENDAHULUAN**

Sertipikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna

untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Mark P. Thompson, *Modern Land Law*, First Published, New York: Oxford University Press, 2001 hlm. 88 – 89

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan<sup>2</sup>, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran hak atas tanah, dalam pencatatannya menguraikan suatu ringkasan yang detail mengenai perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau transaksi lain yang mempengaruhi suatu hak milik. pada dasarnya segala perbuatan hukum yang mempengaruhi suatu milik dicatat dalam satu dokumen. Apabila terjadi jual beli tanah sebagian dari tanah pemilik tanah yang dijual, dilakukan pendaftaran tanah kemudian diterbitkan sertipikat tanah, yang merupakan surat bukti hak kepemilikan. Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa hukum menghendaki kepastian. Pemegang sertipikat mempunyai tanda bukti hak yang kuat. Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain sebidang tanah<sup>3</sup>. Pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya<sup>4</sup>.

Pendaftaran Tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya<sup>5</sup>.

Pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya<sup>6</sup>. Pendaftaran Tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya<sup>7</sup>. Pendaftaran tanah

akan dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota. Sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subyek hukum, maka pemerintah mengeluarkan sertifikat tanah. Menurut A.P. Perlindungan, Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah<sup>8</sup>. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subyek hukum, maka pemerintah mengeluarkan sertifikat tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pemerintah ini mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, Bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan pasal 19 UUPA, tetapi lebih menjadi tulang punggung yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia.

Di Indonesia sistem pendaftaran tanah masih menimbulkan polemik. Kita sering mendengar adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah. Contohnya adalah pada saat terjadinya proses peralihan hak atas tanah. Para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah (jual beli tanah) mendatangi kantor PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), setelah semua dokumen yang dibutuhkan telah lengkap, pihak PPAT akan melakukan pemeriksaan/pengecekan terhadap keaslian sertifikat untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertipikat tanah dengan

<sup>2</sup> J.B Daliyo dan kawan – kawan, Hukum Agraria I, Cetakan 5, (Jakarta: Prehallindo 2001 hlm. 80

<sup>3</sup> Maria S.W,Sumardjono.2001.Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi.jakarta.kompas.hlm.37

<sup>4</sup> Mandar maju.2013. Hukum Pendaftaran Tanah, hlm. 4

<sup>5</sup> AP. Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung : mandar maju,1994 hlm. 13

<sup>6</sup> Mandar maju.2013. Hukum Pendaftaran Tanah, hlm. 4

<sup>7</sup> AP. Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung : mandar maju,1994 hlm. 13

<sup>8</sup> A.P Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju,Bandung,1999,hlm 18-19

buku tanah di Kantor Pertanahan. Pengecekan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Akan tetapi, kadang kala terdapat masalah yang terjadi yang menyebabkan peralihan hak tidak dapat terjadi sebagaimana mestinya, meskipun pengecekan sertipikat telah dilakukan dan dinyatakan "aman dan bersih". Sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) biasanya dilakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kantor Pertanahan setempat. Adapun hasil pengecekan sertipikat tersebut harus dinyatakan sesuai dengan data yang terdapat pada buku tanah Kantor Pertanahan atau dengan istilah "aman dan bersih" dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan, Sehingga oleh PPAT dilanjutkan ke proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Akan tetapi terkadang persoalan yang timbul, pada saat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ataupun proses balik nama di Kantor Pertanahan tidak dapat di proses karena baru diketahui bahwa tanah tersebut terdapat berupa sita bangunan dari pengadilan, sedang dijaminkan ataupun telah ada dilakukan pemblokiran sebelumnya. Hal-hal tersebut berakibat sertipikat itu tidak dapat dilanjutkan proses balik nama atau peralihan haknya. Kerugian tentu saja ada pada pembeli, Karena dengan ditanda tanganinya Akta Jual Beli (AJB) berarti pembayaran harga jual beli telah lunas dan tidak dapat dibalik nama padahal pengecekan sertipikat sebelumnya telah dinyatakan "aman dan bersih".

Akan tetapi persoalan kemudian timbul saat proses pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan (proses balik nama) tidak dapat diproses karena baru diketahui bahwa, pada sebelumnya yakni pada tahun 1986 terdapat catatan berupa sita dari Pengadilan Negeri (PN). Hal tersebut berakibat sertifikat tersebut tidak bisa lanjutkan proses balik nama sebelum catatan sita tersebut diangkat. Kerugian tentu saja ada pada pembeli, karena dengan ditandatanganinya akta jual beli berarti pembayaran harga jual beli sudah lunas dan tidak dapat dibalik nama padahal pengecekan sertipikat sebelumnya dinyatakan "bersih".

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran. Spesifikasi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu penelitian

yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Penelitian Kepustakaan, yaitu dengan mempelajari literatur-literatur, undang-undang, peraturan-peraturan dan tulisan para sarjana yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dan Penelitian Lapangan, yaitu suatu kegiatan penelitian di lapangan dengan menghimpun data secara langsung dari obyek yang akan diteliti. Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan mewawancarai langsung dengan sumber data sebelum mewawancarai penulis juga pengambilan sampel dilakukan secara *purposive non random sampling*, yaitu sampel yang diwawancarai dipilih agar mendapatkan sumber yang tepat.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Prosedur Pengecekan Sertipikat terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Peralihan Hak atas Tanah.**

Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas sebuah tanah sering bermasalah di daerah yang kurang memahami hukum. Permasalahan yang terjadi bukan hanya permasalahan secara hukum, melainkan juga permasalahan mengenai fisik tanah tersebut. Seringkali masyarakat beranggapan bahwa dengan menguasai fisik tanah atau tinggal di atas sebidang lokasi dalam kurun waktu yang sudah lama, berarti tanah atau lokasi tersebut adalah milik mereka.

Terhadap tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna Bangunan (SHGB). Namun, sering terjadi kasus kepemilikan ganda di Indonesia. Untuk lebih memastikan mengenai keaslian sertifikat, dapat ditanyakan ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memberi informasi apakah sertifikat Anda bersih atau dalam sengketa. Pilihan lain untuk mengecek legalitas tanah dapat melalui bantuan notaris atau PPAT.

Sudah menjadi standar operasional prosedur dari Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminkan, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan sebelum ditandatanganinya aktanya. Ketentuan mengenai pengecekan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal

34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.

Menurut Kamaruddin (Wawancara 3 Februari 2016) selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, secara umum, pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Hal demikian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun persyaratan yang dilampirkan dalam pengecekan sertipikat antara lain sebagai berikut :

1. Asli sertifikat
2. Surat tugas atau surat kuasa pengecekan dari pemegang hak atas tanah kepada pemohon yang diketahui oleh pejabat yang berwenang (lurah / camat / Notaris / PPAT).
3. Permohonan pengecekan sertifikat dimana form permohonan sudah ada di Kantor Pertanahan
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik sertifikat, termasuk fotocopy KTP penerima kuasa jika dikuasakan. Fotocopy KTP harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
5. Besarnya biaya pengecekan sertipikat berdasarkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pengecekan sertipikat adalah Rp.50.000,-, dimana pembayarannya disetor kepada rekening yang telah ditunjuk oleh Negara.
6. Pada umumnya pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar memerlukan waktu 24 jam.

Pada umumnya, masyarakat umum apalagi yang awam biasanya meminta bantuan pada Notaris/PPAT untuk melakukan pengecekan. Bila Anda ingin mengurus pengecek keaslian sertipikat tanah tersebut prosedurnya Anda dapat membuat surat kuasa tentang permohonan pengecekan sertifikat tanah yang di bubuhi tanda tangan Anda sebagai pemohon di atas materai.

Setelah kelengkapan berkas pengecekan memenuhi syarat, sertipikat asli akan diperiksa dan dicocokkan dengan buku tanah yang disimpan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Menurut Kamaruddin (Wawancara,3 Februari 2016) selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kota Makassar jika tidak terdapat catatan dalam buku tanah atau sertipikat dinyatakan bersih, maka BPN akan membubuhkan tanda bahwa sertifikat sesuai dengan buku tanah, dengan adanya tulisan: "*Telah diperiksa dan sesuai dengan*

*daftar di Kantor Pertanahan*" yang dilengkapi dengan nomor daftar isian dan tanggal dilakukan pengecekan kemudian diparaf oleh petugas yang berkompeten. Pengecekan sertifikat bisa dilakukan oleh pemilik atau dikuasakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya dikemukakan oleh Kamaruddin (Wawancara,3 Februari 2016) selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor *Pertanahan Kota* Makassar, bahwa sebaliknya jika terdapat catatan dalam buku tanah tersebut maka Kantor Pertanahan akan menyarankan pihak terkait yang berkepentingan untuk bermohon kepada BPN untuk mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menerangkan catatan-catatan tersebut. Catatan berupa blokir bisa dari perorangan karena urusan tertentu atau dari instansi seperti kepolisian atau pengadilan. Untuk menindak lanjuti sertifikat dengan catatan blokir maka diperlukan pengajuan penghapusan blokir.

Dalam prosesnya penghapusan blokir harus dilakukan oleh atau orang yang memblokir. Jika blokir dilakukan oleh instansi tertentu dengan surat resmi maka penghapusan blokirpun dengan surat resmi. Jika blokir dilakukan oleh orang pribadi maka pengangkatan blokir juga dilakukan oleh orang tersebut dengan menjelaskan alasan permohonan penghapusan blokir tersebut.

Selanjutnya, dikemukakan oleh Kamaruddin bahwa selain pengecekan fisik sertipikat, persyaratan untuk memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis bidang tanah adalah adanya permohonan tertulis dengan menyebutkan keperluannya, kecuali dalam hal SKPT yang diberikan untuk pemeriksaan sertifikat oleh PPAT tidak diperlukan permohonan tertulis. Informasi tersebut juga dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis. Apabila informasi diberikan secara tertulis, maka akan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Jadi secara umum, fungsi SKPT ada kesamaan dengan pengecekan dimana SKPT menjelaskan tentang status tanah, data fisik dan data yuridis yang dituangkan dalam bentuk surat. Berdasarkan Pasal 191 Permenag/Ka.BPN No. 3/1997, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Tata cara permohonannya adalah dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluan tersebut. Permintaan tersebut dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Adapun persyaratan yang dilampirkan dalam permohonan SKPT antara lain sebagai berikut :

1. Fotocopy sertifikat
2. Surat tugas atau surat kuasa pengecekan dari pemegang hak atas tanah kepada pemohon yang diketahui oleh pejabat yang berwenang (lurah / camat / Notaris / PPAT).
3. Permohonan pengecekan sertifikat dimana form permohonan sudah ada di Kantor Pertanahan
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik sertifikat, termasuk fotocopy KTP penerima kuasa jika dikuasakan. Fotocopy KTP harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
5. Besarnya biaya pengecekan sertipikat berdasarkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) pengecekan sertipikat adalah Rp.50.000,-, dimana pembayarannya disetor kepada rekening yang telah ditunjuk oleh Negara.
6. Pada umumnya pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar memerlukan waktu 3x24 jam.

Persyaratan yang dilampirkan dalam permohonan SKPT hampir sama dengan pengecekan sertipikat, akan tetapi dalam SKPT bisa saja hanya dengan melampirkan Fotocopy sertipikat saja.

### **Efektifitas Pengecekan Sertipikat terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah.**

Setelah membahas tentang prosedur pengecekan sertipikat terhadap pencegahan sengketa tanah dalam peralihan hak atas tanah maka selanjutnya peneliti akan membahas tentang efektifitas pengecekan sertipikat dalam proses peralihan hak atas tanah.

Efektifitas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata efektif mempunyai arti efek, pengaruh, akibat atau dapat membawa hasil. Jadi, efektifitas adalah keaktifan, daya guna, adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan orang yang melaksanakan tugas dengan sasaran yang dituju. Efektivitas pada dasarnya menunjukkan pada taraf tercapainya hasil, sering atau senantiasa dikaitkan dengan pengertian efisien, meskipun sebenarnya ada perbedaan diantara keduanya. Efektivitas menekankan pada hasil yang dicapai.

Oleh karena itu, secara umum dapat disimpulkan bahwa efektifitas adalah suatu keadaan yang menunjukkan sejauh mana rencana dapat tercapai. Semakin banyak rencana yang dapat dicapai, semakin efektif pula kegiatan tersebut, sehingga kata efektifitas dapat juga diartikan sebagai tingkat keberhasilan yang dapat dicapai dari suatu cara atau usaha tertentu sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.

Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 187 Permenag/Ka.BPN No. 3/1997, informasi mengenai data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah adalah terbuka untuk umum.

Terhadap keseluruhan mengenai urgensi dari pelaksanaan pengecekan sertipikat sebelum peralihan hak atau pembebanan jaminan atas tanah, pada intinya pengecekan memiliki tujuan untuk mendapatkan informasi mengenai data fisik dan yuridis atas data-data sertipikat yang menjadi landasan melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, dimana setelah pengecekan tersebut tidak terdapat catatan misalnya berupa blokir atau sita jaminan dari Pengadilan. Karena sertipikat sudah melalui pemeriksaan dan pencocokan data dengan buku tanah, maka dianggap bersih dan aman untuk dilakukan peralihan hak.

Mengenai pelaksanaan dari pengecekan sertipikat seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa pengecekan telah menjadi prosedur tetap dalam tahapan peralihan hak sertipikat maupun pembebanan hak atas tanah, baik oleh Notaris/PPAT maupun proses pencatatannya di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Akan tetapi, yang menjadi perhatian adalah mengenai efektif atau tidaknya pengecekan sertipikat tersebut. Efektif dalam arti pengumuman tersebut telah menjadi sumber informasi dan landasan yuridis bagi pihak yang mempunyai kepentingan terkait tanah tersebut. Ataupun tidak efektif, dimana proses pengecekan sertipikat sebagai prosedur formal hanya menjadi sebuah "formalitas" tanpa menyentuh substansi yang ingin dicapai dari dilaksanakannya tahapan pengecekan tersebut.

Oleh karena itu, menurut peneliti perlu ditelusuri lebih jauh mengenai efektifitas dari pelaksanaan pengecekan sertipikat tersebut. Hal ini terkait dengan masih tingginya sengketa tanah khususnya yang terdata pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Adapun data sengketa pertanahan yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1 Data Sengketa Pertanahan Tahun 2010-2015 pada Kantor Pertanahan Kota Makassar

Tahun	Jumlah
2008	9.855
2009	6.658
2010	7.938
2011	5.796
2012	9.334
2013	6.231
2014	4.569
2015	4.323

Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

Berdasarkan data pada Tabel 1 di atas, dapat dilihat masih tingginya tingkat sengketa atas tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Dalam pandangan penulis, berdasarkan konsep ideal yakni apabila tahapan pengecekan berjalan efektif, tentunya potensi timbulnya sengketa khususnya terkait penerbitan sertipikat hak atas tanah seharusnya dapat diminimalisir.

Menurut Kamaruddin selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor *Pertanahan Kota* Makassar, dikemukakan bahwa masih tingginya sengketa pertanahan di Kota Makassar merupakan kompleksitas masalah pertanahan yang hampir terjadi di seluruh wilayah di Indonesia. Namun beberapa hal utama yang setidaknya menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan adalah :

1. Peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah.
2. Keabsahan suatu hak atas tanah.
3. Prosedur pemberian hak atas tanah.
4. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya.

Selanjutnya dikemukakan oleh Kamaruddin bahwa, pada dasarnya pengecekan telah efektif mencegah terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah. Adapun masih tingginya sengketa pertanahan dipengaruhi oleh berbagai macam faktor yang sangat kompleks. Namun dalam hal pendaftaran tanah dan peralihan haknya, pengecekan telah menjadi prosedur mutlak dalam meminimalisir sengketa

Terhadap kasus sertipikat hak milik Nomor : 20173 (dahulu sertipikat hak milik Nomor : 608 / Maricaya), sebelumnya penulis uraikan kronologis dan posisi kasusnya sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 20173 Kelurahan Mangkura, Kecamatan Makassar, Kota Makassar. Sertipikat tersebut terbit tertanggal 6 Agustus tahun 1991, yang mana sertipikat tersebut merupakan sertipikat pengganti terhadap sertipikat sebelumnya yang hilang.

2. Pemegang hak atas tanah pada saat sertipikat pengganti tersebut terbit tercatat dalam sertipikat adalah Nyonya Ummiyati Tadjuddin Noor. Kemudian pada tanggal 13 Februari tahun 1992 terdapat pencatatan peralihan hak / balik nama dalam sertipikat dari Nyonya Ummiyati Tadjuddin Noor ke atas nama Dokter Rudi Indrawijaja berdasarkan Akta Jual Beli No.492/XII/1983 yang dibuat di hadapan Siske Limowa S.H., selaku PPAT di Kota Makassar.
3. Dilakukan pengecekan sertipikat tertanggal 15 Juni 2012 untuk kepentingan peralihan hak dan distempel "*Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan*".
4. Selanjutnya pada tanggal 07 September 2012 terjadi pencatatan peralihan hak dalam sertipikat dari Dokter Rudi Indrawijaja kepada Willi Ingkiriwan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 427/2011 yang dibuat di hadapan Hendrik Jauri, S.H., selaku PPAT di Kota Makassar.
5. Dilakukan pengecekan sertipikat tertanggal 03 Desember 2014 dan distempel "*Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan*".
6. Dilakukan pengecekan sertipikat tertanggal 10 Desember 2014 untuk keperluan peralihan hak dan distempel "*Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan*".
7. Selanjutnya pada oleh pemiliknya yaitu Willi Ingkiriwan kembali dilakukan peralihan hak kepada Gauw Susanto pada tanggal 19 Januari 2015 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2015 yang dibuat di hadapan Earli Fransiska Leman, S.H., selaku PPAT di Kota Makassar.
8. Selanjutnya proses balik nama tidak dapat dilakukan karena adanya catatan sita jaminan dari Pengadilan tahun 1986 yang belum diangkat.

Melihat posisi kasus di atas sangatlah janggal, mengingat setelah tahun 1986 dimana sita jaminan terpasang/tercatat, berkali-kali telah dilakukan pengecekan sertipikat. Bahkan juga telah dilakukan SKPT dan semuanya dinyatakan "bersih". Akan tetapi menurut

Menurut Kamaruddin selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor *Pertanahan Kota* Makassar, bahwa pada kasus tersebut terdapat kesalahan administratif sehingga pencatatan sita jaminan tidak tercatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Makassar. Hal ini disebabkan sertipikat hak milik Nomor : 20173/Mangkura adalah sertipikat pengganti dari sertipikat sebelumnya yang hilang, sehingga kemungkinan terjadi kesalahan administrasi dalam pencatatan sita sehingga tidak tercatat di buku tanah. Oleh karena itu telah dilakukan gelar perkara

pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan telah diperlihatkan putusan Pengadilan yang memenangkan Pihak tergugat, sehingga sita jaminan dapat diangkat dan sertipikat kembali dinyatakan "bersih" dan bebas dari sengketa. Lebih lanjut dikemukakan bahwa berdasarkan surat Kepala Kantor Wilayah Nomor 1447/600-73/X/2015, tertanggal 15 Oktober 2015, proses peralihan hak tersebut dapat dipertimbangkan untuk dilanjutkan sebagaimana ketentuan Pasal 45 Ayat (1) huruf "e" PP. No.24/1997 Jo. Pasal 126 Permenag/KBPN No.3 tahun 1997. Setelah terbitnya surat tersebut akhirnya proses balik nama dapat diproses tertanggal 17 Nopember 2015.

Dalam pandangan penulis, berdasarkan kasus tersebut di atas masih terdapat celah dimana pengecekan tidak efektif memberikan kepastian hukum terhadap data yuridis maupun data fisik sertipikat. Akan tetapi melihat rasio perbandingan kasus yang ditimbulkan karena kesalahan administrasi pada pencatatan sita jaminan pada buku tanah yang sangat jarang terjadi dibandingkan keseluruhan proses peralihan hak yang diproses di Kantor Pertanahan Kota Makassar, sehingga menurut penulis secara umum, pengecekan sertipikat telah efektif dalam mencegah sengketa pertanahan dan menjadi suatu hal yang mutlak sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah. Akan tetapi sebaiknya pihak Kantor Pertanahan untuk lebih "profesional" dan meminimalisir kembali kemungkinan kasus demikian terulang kembali. Hal ini semata-mata untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah khususnya kepastian hukum bagi pihak terkait dalam proses peralihan hak atas tanah.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian analisis data yang telah dikemukakan, maka Penulis mencoba menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur pengecekan sertipikat hak atas tanah yaitu dengan menyerahkan sertipikat asli disertai data pendukung berupa identitas pemegang hak atas tanah, dan apabila dikuasakan kepada pihak lain, harus dilengkapi dengan surat kuasa yang dilegalisir oleh pejabat berwenang (Lurah / Camat / Notaris / PPAT). Pengecekan dilakukan untuk mencocokkan data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dan mutlak dilakukan dalam mencegah sengketa pertanahan.

2. Secara umum pengecekan sertipikat telah efektif dalam mencegah sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan menjadi suatu hal yang mutlak sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah. Adapun masih terdapat celah dimana pengecekan tidak sempurna memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data yuridis maupun data fisik sertipikat, akan tetapi melihat rasio perbandingan kasus yang ditimbulkan karena kesalahan administrasi pada pencatatan sita jaminan pada buku tanah yang sangat jarang terjadi dibandingkan keseluruhan proses peralihan hak yang diproses di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

### **Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka penulis dapat memberikan saran, sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah khususnya kepastian hukum bagi pihak terkait dalam proses peralihan hak atas tanah sebaiknya pihak Kantor Pertanahan untuk lebih "profesional" dalam pemeliharaan dan pencatatan data pertanahan untuk meminimalisir kembali kemungkinan kesalahan pencatatan data yuridis dan data fisik dalam buku tanah sehingga kasus demikian tidak terulang kembali.
2. Perlu ada sebuah peraturan yang memberikan ketegasan mengenai sanksi terhadap kelalaian dan/atau kesengajaan dari aparat Kantor Pertanahan yang melakukan kesalahan dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya khususnya dalam pencatatan data dalam buku tanah.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- AP. Perlindungan.1994.*Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar maju.
- 1999.*Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju,Bandung
- J.B Daliyo.2001.*Hukum Agraria I, Cetakan 5*, Jakarta: Prehallindo
- Mandar maju.2013.*Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung

Maria S.W, Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Kompas

Mark P. Thompson. 2001. *Modern Land Law, First Published*, New York: Oxford University Press

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

KUHPerdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;