

6-30-2021

Peran Ppat Selaku Pengguna Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Para Pihak Yang Melakukan Peralihan Hak Milik

Alya Shafira
alyaSH61@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Shafira, Alya (2021) "Peran Ppat Selaku Pengguna Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Para Pihak Yang Melakukan Peralihan Hak Milik," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 25.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/25>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Indonesian Notary* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

Peran Ppat Selaku Pengguna Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Para Pihak Yang Melakukan Peralihan Hak Milik

Cover Page Footnote

K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 7. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta:Djambatan, 2005), hlm. 72. AP. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm.18. Boedi Harsono, Loc.Cit. Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah , (Jakarta: Prenanda Media, 2019) hlm. 17-18. Ibid. A A NGR Raka Dani Wiryantha, Made Suwitra, Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Di Kota Denpasar, Jurnal Universitas Warmadewa, 2017. Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 19. Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, PERKABAN No. 1 Tahun 2006, Ps. 97 ayat (1) Nurudin, Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum. Agnes Aprilia Sari, S.W. Endah Cahyowati, Maria Hutapea, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur, Jurnal. Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 16. Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 65. Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 18. Ibid., Ps. 26 ayat (2). Ibid. Ibid., Ps. 19. Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 1 angka 10. Ibid., Ps. 1 angka 11. Ibid., Ps. 2. Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Prenanda Media, 2019) hlm. 17-18 Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 19. Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 3. Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 23. Ibid., Ps. 32. Ibid., Ps. 38. Ibid., Ps. 41. Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 9. Ibid., Ps. 32. Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan PPAT, PP No. 37 Tahun 1998, LNN. 52 Tahun 1998, TLN No. 746, Ps. 1 angka 1. Nurudin, Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum. Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 97 ayat (1) Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Edisi 1, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), hlm. 6. Ibid, hlm 7-8. Nurudin, Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum. Ibid. <https://mediaindonesia.com>, di akses pada hari senin 08 Pebruari 2021, pukul 08.56 WIB. Swandewi, N.I.P., Murni, R.A.R, dan Dharmawan, N.K.S, Penggunaan Blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, (2016), hlm. 43. Nurudin, Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, hlm. 8. Rifauddin, M. (2016). Pengelolaan Arsip Elektronik Berbasis Teknologi. Khizanah Al-Hikmah Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, dan Kearsipan, 4(2), 168-178, hlm. 173. Anak Agung Ngurah Ari Dwiatmika, Larangan Menggandakan Dokumen Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bagi Calon PPAT yang Menjalani Magangí, Jurnal Vol.4 Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Univeritas Udayanan, Bali, 1 April 2019.

PERAN PPAT SELAKU PENGGUNA LAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT SECARA ELEKTRONIK SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN BAGI PARA PIHAK YANG MELAKUKAN PERALIHAN HAK MILIK

Alya Shafira

Abstrak

Pengecekan sertipikat dilakukan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis pada sertipikat hak atas tanah. Hal ini untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Pada pelaksanaannya pengecekan sertipikat menjadi kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta yang berisi perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh pemegang hak atas tanah. Berjalannya waktu pengecekan sertipikat sudah mengikuti perkembangan teknologi dengan beralih menjadi layanan berbasis elektronik. Pengecekan elektronik sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Sebagai pejabat umum dan mitra Kantor Pertanahan, PPAT berwenang dalam membuat akta dan mendaftarkan akta serta memiliki kewajiban untuk memastikan semua dokumen maupun sertipikat telah sesuai dengan data elektronik hasil pengecekan sertipikat sebelum akta dibuat agar menjamin kepastian kedudukan seseorang sebagai subjek hak atas tanah.

Kata Kunci: Layanan Elektronik, Pengecekan Sertipikat, Peran PPAT.

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran yang penting dalam kehidupan manusia, karena tanah merupakan sumber kesejahteraan dan kemakmuran. Tanah juga merupakan tempat penghasil sumber daya alam yang bermanfaat dan mempunyai nilai ekonomis sehingga menjadikan hubungan yang erat dengan manusia. Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa, “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”¹

Pentingnya arti tanah bagi manusia dalam hal ini masyarakat, maka sangat perlu adanya pengaturan yang mengatur tentang hubungan setiap masyarakat dengan tanah, untuk hal ini

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 7.

pemerintah sudah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA yang disahkan pada tanggal 24 September 1960 dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960 dan Penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043. Pemberlakuan UUPA tersebut diharapkan dapat menghasilkan keseragaman hukum dalam bidang pertanahan secara nasional di seluruh wilayah Indonesia.²

Pendaftaran tanah di Indonesia sudah lama berlangsung. Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, istilah teknis untuk *record* atau rekaman, untuk menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.³

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴

Sebagaimana telah diatur dalam UUPA tentang pendaftaran tanah di Indonesia, pada Pasal 19 UUPA berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh Negara Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak meliputi:
 - b. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Djambatan, 2005), hlm. 72.

³ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm.18.

⁴ Boedi Harsono, *Loc.Cit.*

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tersebut ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah dilakukan dengan melakukan perekaman data, data fisik dan yuridis. Dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap, ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi dua data, yaitu:

1. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan mengenai haknya meliputi hak yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak dan ada atau tidaknya pihak lain dan juga keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani nya. (Pasal 1 angka 6 PP No. 24 1997)
2. Data fisik adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani nya. Contoh dari data fisik tersebut berupa pemecahan bidang tanah, pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah, atau penggabungan dua atau lebih bidang tanah. Data fisik juga dapat diartikan mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas, dan ada tidaknya bangunan dan/atau tanaman di atasnya (Pasal 94 permen bpn 3 tahun 1997).

Setelah dilaksanakan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat. Maksud dan tujuan diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.⁵

Sertipikat tanah menjadi dambaan bagi setiap pemegang hak atas tanah, namun masih ada yang kurang bila pemegang hak atas tanah belum menerima surat bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat. Hal itu memang benar dan sudah selayaknya setiap orang mengusahakan agar ia memperoleh sertipikat karena UUPA menjamin bahwa adalah hak setiap pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertipikat.⁶

Dengan didaftarkannya kepemilikan hak atas tanah dengan memberikan hak-hak atas tanah kepada semua objek hak sesuai dengan peruntukannya, maka akan tercipta jaminan berupa kepastian hukum, pemberian hak atas tanah merupakan wewenang Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan.⁷

Dengan adanya hak atas tanah yang melekat pada seseorang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli, hibah, ataupun perbuatan hukum lainnya. Peralihan hak dapat dilakukan oleh pemegang hak melalui pembuatan akta otentik tertentu oleh dan dihadapan PPAT.⁸

Namun menjadi suatu kewajiban bagi PPAT sebelum membuat akta yang berisi perbuatan hukum yang dilakukan para pihak yang bersangkutan. Setiap perbuatan hukum peralihan hak di hadapan PPAT untuk tanah yang sudah bersertipikat harus terlebih dahulu

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenanda Media, 2019) hlm. 17-18.

⁶ *Ibid.*

⁷ A A NGR Raka Dani Wiryantha, Made Suwitra, *Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Di Kota Denpasar*, Jurnal Universitas Warmadewa, 2017.

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 19.

dilakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat dimana letak objek tanah berada.⁹

Kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian sertipikat agar sebelum terjadi peralihan hak atas tanah dapat diketahui apakah telah terjadi perubahan data pendaftaran tanah pada tanah yang akan dialihkan haknya. Pemeriksaan kesesuaian ini disebut dengan kegiatan pengecekan sertipikat yang dilakukan di Kantor Pertanahan.¹⁰

Pengecekan sertipikat kini telah mengikuti perkembangan teknologi, kegiatan ini dilakukan melalui layanan elektronik yang disediakan oleh Kantor Pertanahan. Layanan ini dapat diakses oleh PPAT yang menjadi mitra Kantor Pertanahan, kesesuaian data yuridis maupun fisik dapat terlihat langsung pada sistem tersebut. Jika terdapat ketidaksesuaian dari hasil pengecekan sertipikat secara elektronik, maka PPAT harus membatalkan dan mengajukan permohonan perbaikan kepada Kantor Pertanahan melalui sistem, hal ini harus sangat diperhatikan PPAT dengan teliti untuk menyesuaikan sertipikat fisik dan hasil pengecekan sertipikat pada sistem agar pembuatan akta dapat dilaksanakan oleh PPAT.

2. PEMBAHASAN

2.1 Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

“Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Turun menurun artinya Hak Milik atas tanah tidak hanya berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup tetapi apabila pemilik tanah atau pewaris meninggal dunia. Hak Milik tersebut dapat dilanjutkan sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah yang lain, kecuali Hak Guna Usaha karena Hak Guna Usaha harus ada di atas tanah negara. Terpenuh artinya

⁹ Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, PERKABAN No. 1 Tahun 2006, Ps. 97 ayat (1)

¹⁰ Nurudin, *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.

Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹¹

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara bagaimana ditentukan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

1. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembakaran hutan) atau timbulnya lidah tanah (aanslibbing).
2. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah yaitu karena tanahnya berasal dari tanah Negara.
3. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA¹²

Subjek Hak Milik Atas Tanah ditentukan dalam Pasal 21 ayat (1) sampai dengan ayat (4) UUPA. Hak Milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan tetapi juga badan-badan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah.¹³

Peralihan Hak Milik Atas Tanah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

1. Hak Milk beralih artinya Hak Milik Atas Tanah berpindah dari pemegangnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.
2. Hak Milik dialihkan/dipindahkan artinya Hak Milik berpindah atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan lelang.

¹¹ Agnes Aprilia Sari, S.W. Endah Cahyowati, Maria Hutapea, *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur*, Jurnal.

¹² Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 16.

¹³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 65.

Hak Milik Atas Tanah dapat hapus karena faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA, yaitu:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara:
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;¹⁴
 - 2) Karena penyerahan sukarela;
 - 3) Karena ditelantarkan;
 - 4) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik Atas Tanah.¹⁵
 - 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik Atas Tanah.¹⁶

Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah diatur dalam Pasal 23 UUPA:

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.¹⁷
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan uraian Pasal diatas tersebut bahwa Hak Milik wajib didaftarkan baik karena perolehan untuk pertama kali maupun karena peralihan, hapusnya dan pembebanannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak.

2.2 Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah dijelaskan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP Pendaftaran Tanah. Kegiatan ini dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 18.

¹⁵ *Ibid.*, Ps. 26 ayat (2).

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*, Ps. 19.

serentak yang meliputi semua objek yang belum didaftarkan dalam wilayah suatu desa/kelurahan.¹⁸ Untuk pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran satu atau beberapa objek dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹⁹

Pelaksanaan pendaftaran tanah mengandung asas-asas yang diatur di dalam Pasal 2 PP Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa:

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan aman.”²⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 PP Pendaftaran Tanah urain asas-asas pendaftaran tanah sebagai berikut:²¹

1. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
2. Asas aman dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
3. Asas terjangkau dimaksudkan terjangkau bagi pihak yang memerlukan, khususnya untuk golongan ekonomi lemah;
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari;
5. Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tujuan pendaftaran tanah ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah, bahwa:

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 1 angka 10.

¹⁹ *Ibid.*, Ps. 1 angka 11.

²⁰ *Ibid.*, Ps. 2.

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenanda Media, 2019) hlm. 17-18

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”²²

Pada Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah, bahwa tujuan dari pendaftaran tanah yaitu:²³

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c. Untuk terselenggaranya tertib pendaftaran tanah.

Adapun yang menjadi objek pendaftaran tanah menurut UUPA adalah Hak Milik²⁴, Hak Guna Usaha²⁵, Hak Guna Bangunan²⁶ dan Hak Pakai²⁷ serta Hak Sewa untuk Bangunan. Sedangkan berdasarkan Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah, yang menjadi objek pendaftaran tanah yakni:²⁸

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Pemberian kepastian hukum setelah dilakukannya pendaftaran tanah, maka berdasarkan Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa:

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.”

Diberikannya surat tanda bukti kepemilikan hak oleh pemegang hak disebut sertipikat yang menjadi suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara

²² Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 19.

²³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 3.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043. Ps. 23.

²⁵ *Ibid.*, Ps. 32.

²⁶ *Ibid.*, Ps. 38.

²⁷ *Ibid.*, Ps. 41.

²⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 9.

perseorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah, yaitu:²⁹

- a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti pembuktian yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

2.3 Peran PPAT Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Sebelum Dbuat Akta Peralihan Hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³⁰ Pengertian ini diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PP Peraturan Jabatan PPAT).

Macam-macam PPAT menurut PP Peraturan Jabatan PPAT dibagi menjadi 2 (dua) yaitu PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang

²⁹*Ibid.*, Ps. 32.

³⁰Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan PPAT*, PP No. 37 Tahun 1998, LNNO. 52 Tahun 1998, TLN No. 746, Ps. 1 angka 1.

ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup banyak terdapat PPAT. PPAT Khusus adalah 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.

Tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) PP Peraturan Jabatan PPAT adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- d) Pembagian hak bersama;
- e) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- f) Pemberian Hak Tanggungan;
- g) Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) PP Peraturan Jabatan PPAT yang menentukan bahwa:

- 1. Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerahnya.
- 2. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Selanjutnya pada Pasal 4 ayat (1) kewenangan PPAT adalah hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT yakni seperti akta peralihan hak.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atastanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Dalam pengalihan hak milik yang merupakan pelaksanaan dari perikatan yang dimaksud, timbul persoalan apakah antara perbuatan hukum lanjutan tersebut dan hubungan hukum yang menjadi dasarnya atau dengan kata lain apakah pengalihan itu tergantung pada alas haknya ataukah merupakan hal yang terpisah satu sama lainnya. Hubungan antara pengalihan dengan alas haknya ada dua ajaran yaitu abstrak dan ajaran kausal (sebab akibat).³¹

Pengalihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian setiap peralihan hak hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) harus terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat. Pasal 97 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah 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”³²

Informasi yang tersaji pada buku tanah atau daftar umum lainnya harus sesuai dengan kenyataan atau fakta hukum sebenarnya dan selalu mutakhir. Setiap fakta hukum yang terjadi pada suatu bidang tanah harus segera atau dicatat pada buku tanah sedapat mungkin di catat

³¹ Nurudin, *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.

³² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 97 ayat (1)

pada sertifikatnya untuk memenuhi asas publisitas pendaftaran tanah. Informasi mutakhir yang harus tersaji antara lain peralihan hak, pelepasan hak, roya, blokir, sengketa, dan perkara di pengadilan, sita jaminan, putusan pengadilan, dan pemisahan, pemecahan, penggabungan bidang tanah.³³

Informasi pada buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan harus sama dengan informasi pada sertifikat yang di bawa oleh pemilik tanah. Pengecekan sertifikat bermaksud untuk mengetahui apakah informasi pada sertifikat sama dengan informasi pada buku tanah, sekaligus apakah sertifikat tersebut di buat atau diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Pengecekan sertifikat ini di atur dalam Pasal 97 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 sebagai berikut:³⁴

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 sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
2. Pemeriksaan sertifikat 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 real estate, Kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang.
3. Apabila sertifikat 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 sertifikat asli kemudian di paraf dan di beri tanggal pengecekan.

³³ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, Edisi 1, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), hlm. 6.

³⁴ *Ibid*, hlm 7-8.

4. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:
 “PPAT....(nama PPAT ysb)... telah minta pengecekan sertipikat” kemudian di paraf dan di beri tanggal pengecekan.
5. Apabila sertipikat ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka di ambil 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 di paraf.
 - 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 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.
- 1) Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaian dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
- 2) Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
- 3) SKPT sebagaimana dimaksud pada (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan PPAT maka akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud. Selain di buat dihadapan pejabat umum, untuk dapat memperoleh otensitasnya maka akta yang bersangkutan harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh

peraturan perundang-undangan dan pejabat umum dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, ditempat akta itu dibuatnya.³⁵

Sebelum pembuatan akta tersebut, pemeriksaan kesesuaian sertipikat merupakan salah satu syarat dalam prosedur peralihan hak untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT. PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang akan dijadikan objek peralihan hak atas tanah dengan daftar-daftar yang ada di Kantor tersebut.³⁶

Pengecekan sertipikat kini sudah menggunakan pemanfaatan teknologi yang diberikan Kantor Pertanahan melalui Layanan Elektronik. Kegiatan ini disampaikan oleh Virgo Eresta Jaya Kepala Pusat Data dan Informasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), bahwa mulai menerapkan layanan Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) secara elektronik tahun ini. Dalam wawancaranya pada Rabu tanggal 6 Januari 2021 beliau menyatakan: “Kita sudah mulai mencanangkan pengecekan elektronik *full* dari 1 Januari 2021 secara Nasional. Jadi kita sudah tutup 100% pengecekan manual tepat 31 Desember 2020 kemarin.” Beliau juga mengaku bahwa pihaknya telah memulai pengecekan sertipikat tanah secara elektronik sejak Juli 2020.³⁷

Selain itu seorang PPAT harus meneliti dahulu keberadaan dokumen yang dimana menurut penulis merupakan suatu hal yang paling utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni berupa:

1. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
2. Bukti identitas penerima hak;

³⁵ Nurudin, *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ <https://mediaindonesia.com>, di akses pada hari senin 08 Pebruari 2021, pukul 08.56 WIB.

3. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dalam hal bea tersebut terutang;
4. Bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang;
5. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan.

Hal ini selain diperlukan untuk keperluan pendaftaran, tetapi hal ini juga diperlukan untuk keamanan bagi PPAT. Hal ini dikarenakan perbuatan hukum yang ternyata dalam Akta yang dibuat dihadapan PPAT adalah mengandung unsur kebenaran sehingga sebelum akta tersebut dibuat harus ditinjau kelengkapan dokumen yang diberikan oleh para penghadap.

Sebagai pejabat umum, seperti dijelaskan diatas, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan semua dokumen maupun sertipikat telah sesuai. PPAT merupakan mitra Kantor Pertanahan yang berperan dalam membuat akta dan mendaftarkan akta agar menjamin kepastian kedudukan seseorang sebagai subjek hak atas tanah.³⁸

Salah satu peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam memanfaatkan teknologi informasi di sektor pertanahan adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2017). Berdasarkan Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2017, PPAT harus melakukan pengecekan sertipikat menggunakan layanan informasi pertanahan secara elektronik sebelum melaksanakan pembuatan akta. Pengecekan sertipikat bertujuan untuk mencari tahu apakah tanah yang akan ditransaksikan bersih dari sengketa dan beban jaminan atau sedang menjadi objek sengketa dan sedang menjadi jaminan utang.³⁹

Pengecekan sertipikat melalui sistem elektronik dilakukan dengan melampirkan identitas pemilik sertipikat, surat kuasa bahwa pemilik tanah memberi kuasa kepada PPAT untuk melakukan pengecekan, dan sertipikat asli yang semuanya harus dalam bentuk dokumen elektronik, oleh karenanya PPAT harus melakukan alih media terhadap dokumen-

³⁸ Swandewi, N.I.P., Murni, R.A.R, dan Dharmawan, N.K.S, *Penggunaan Blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012*, (2016), hlm. 43.

³⁹ Nurudin, *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, hlm. 8.

dokumen tersebut menjadi media elektronik. Metode yang dapat digunakan untuk melakukan alih media adalah *scanning* yaitu memindai dokumen tercetak dengan alat *print scanner* sehingga menghasilkan dokumen elektronik dalam format gambar yang dapat disimpan pada komputer.⁴⁰

Dokumen-dokumen elektronik yang digunakan PPAT untuk mengajukan layanan informasi pertanahan secara elektronik merupakan dokumen-dokumen yang termasuk dalam ruang lingkup dokumen pelaksanaan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat (3) Permen ART/BPN No. 10 Tahun 2017 karena dokumen elektronik tersebut digunakan untuk melaksanakan jabatan PPAT yang salah satunya adalah mengecek sertifikat hak atas tanah. Dokumen elektronik lainnya yang terdapat pada kantor PPAT adalah draft akta PPAT dan draf surat-surat. Draf akta PPAT dan draf surat-surat yang tersimpan pada komputer PPAT merupakan dokumen yang tidak dibubuhi tanda tangan. Dokumen yang diberi tanda tangan adalah draf akta dan draf surat-surat yang telah dicetak menjadi dokumen fisik dan telah dibacakan oleh PPAT di hadapan penghadap dan saksi-saksi. Akta dan surat-surat yang telah ditanda tangani tersebut digunakan oleh PPAT untuk melaksanakan tugas jabatannya. Draf akta dan draf surat-surat dalam bentuk dokumen elektronik bukan merupakan protokol PPAT dan tidak perlu disimpan, namun draf akta dan draf surat-surat tersebut tetap saja disimpan oleh PPAT pada komputer sebagai data cadangan (*back up*) agar mudah mencetak salinan akta tanpa perlu mengetik ulang akta jika dikemudian hari para pihak meminta dibuatkan salinan akta. Selain itu, draf akta dan draf surat-surat dapat pula digunakan sebagai pola (*template*) untuk membuat akta dan surat-surat yang baru dengan mengganti seperlunya uraian-uraian yang terdapat pada draf akta dan draf surat-surat disesuaikan dengan identitas klien yang baru dan identitas objek perbuatan hukumnya. Walaupun draf akta dan draf surat-surat dalam bentuk dokumen elektronik tidak berisi tanda tangan dan bukan merupakan protokol PPAT, dokumen-dokumen tersebut juga termasuk dalam ruang lingkup dokumen pelaksanaan jabatan PPAT karena draf akta dan draf surat-surat tersebut merupakan hasil dari pelaksanaan tugas PPAT karena draf akta dan draf surat-surat yang diperlukan dalam

⁴⁰ Rifauddin, M. (2016). Pengelolaan Arsip Elektronik Berbasis Teknologi. *Khizanah Al-Hikmah Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, dan Kearsipan*, 4(2), 168-178, hlm. 173.

rangka mendaftarkan perubahan data pertanahan. Oleh karena itu dokumen-dokumen elektronik tersebut di atas tidak boleh digandakan oleh calon PPAT yang sedang magang.⁴¹

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dibahas dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan bahwa sebagai berikut:

Setiap peralihan hak hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) harus terlebih dahulu dilakukan pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan. pemerintah dalam memanfaatkan teknologi informasi di sektor pertanahan adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2017). Berdasarkan Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2017, PPAT harus melakukan pengecekan sertipikat menggunakan layanan informasi pertanahan secara elektronik sebelum melaksanakan pembuatan akta. Pengecekan sertipikat bertujuan untuk mencari tahu apakah tanah yang akan ditransaksikan bersih dari sengketa dan beban jaminan atau sedang menjadi objek sengketa dan sedang menjadi jaminan utang. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan semua dokumen maupun sertipikat telah sesuai karena PPAT merupakan mitra Kantor Pertanahan yang berperan dalam membuat akta dan mendaftarkan akta agar menjamin kepastian kedudukan seseorang sebagai subjek hak atas tanah.

3.2 Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan adalah dalam pelaksanaan jabatannya, PPAT harus dengan teliti memastikan kesesuaian data yang ada pada sertipikat fisik maupun data yang ada pada hasil pengecekan sertipikat secara elektronik. Dalam pengecekan elektronik terkadang ada beberapa informasi

⁴¹ Anak Agung Ngurah Ari Dwiatmika, *Larangan Menggandakan Dokumen Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bagi Calon PPAT yang Menjalani Magang*, Jurnal Vol.4 Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayanan, Bali, 1 April 2019.

yang tidak sesuai dengan sertipikat fisik yang dipegang PPAT, hal ini dapat berpengaruh terhadap pembuatan akta, jika ketidaksesuaian hasil pengecekan sertipikat tetap dilanjutkan untuk mencetak hasil pengecekan, maka hal ini dapat dihindari dengan memastikan bahwa data sesuai, jika data tidak sesuai, pada layanan pengecekan elektronik terdapat pilihan untuk tidak melanjutkan dan bisa mengajukan perbaikan data terlebih dahulu kepada Kantor Pertanahan melalui layanan tersebut. Agar perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum dapat dilindungi oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia.Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960.LN No. 104 Tahun 1960.TLN No. 2043.

_____. Undang-Undang Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. UU No. 51 Tahun 2009.LN RI NO.160 Tahun 2009.TLN NO. 5079.

_____.Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 10 Tahun 1961.LN No.28 Tahun 1961.TLN No. 2171.

_____. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997.LN No. 59 Tahun 1997.TLN No. 3696.

_____.Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998.LN No. 120 Tahun 2016.TLN No. 5893.

_____. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.PERMEN No. 3 Tahun 1997.

Badan Pertanahan Nasional.Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, PERKABAN No. 1 Tahun 2006.

A. BUKU

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.

Nurasa, Akur dan Dian Aries Mujiburohman. *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Edisi 1. Yogyakarta: STPN Press, 2020.

Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenanda Media, 2019.

Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

B. MAKALAH/JURNAL

Dwiatmika, Anak Agung Ngurah Ari. “Larangan Menggandakan Dokumen Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bagi Calon PPAT yang Menjalani Magangí”. Jurnal Vol.4 Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Univeritas Udayanan, Bali. 1 April 2019.

M. Rifauddin. “Pengelolaan Arsip Elektronik Berbasis Teknologi”. Khizanah Al-Hikmah Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, dan Kearsipan, 2016.

Nurudin. Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum. 2016.

Sari, Agnes Aprilia, S.W. Endah Cahyowati dan Maria Hutapea. “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur. Jurnal.

Swandewi, N.I.P, Murni, R.A.R, dan Dharmawan, N.K.S. “Penggunaan Blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012”. 2016.

Wiryantha, A. A NGR Raka Dani dan Made Suwitra. “Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Di Kota Denpasar”. Jurnal Universitas Warmadewa. 2017.

C. PUBLIKASI ELEKTRONIK

<https://mediaindonesia.com>, Diakses 8 Pebruari 2021.