

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan di dunia, manusia diharuskan menghadapi berbagai aspek kehidupan, baik secara fisik maupun mental, dengan begitu seiring berjalannya waktu manusia dalam kehidupannya akan selalu membutuhkan sesuatu seperti kebutuhan primer, sekunder dan tersier.¹ Berhubungan dengan hal tersebut salah satunya yaitu kebutuhan akan tanah yang merupakan untuk membuat rumah. Tanah adalah salah satu karunia Tuhan, Keberadaannya mempunyai peranan yang sangat penting, karena secara kodrat selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah. Segala aktivitas keseharian manusia pada umumnya dan sebagian besar dilakukan di atas tanah, termasuk setelah manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir.² Tanah yang ada terletak di wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang sangat penting bagi bangsa Indonesia dan mempunyai fungsi yang strategis untuk memenuhi kebutuhan negara dan masyarakat yang semakin beragam dan menuntut, pada tingkat nasional dan tingkat hubungannya dengan dunia.³

Mengingat betapa pentingnya arti tanah ini, maka perlu diatur secara khusus yang mengatur tentang hubungan setiap masyarakat dengan tanah, mengenai hal ini Pemerintah pada tanggal 24 September tahun 1960

¹ Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, (Malang: Setara Press, 2010), hal. 19

² Imam Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994), h. 15

³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal.3

mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan mengelurkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960. Dengan adanya UUPA ini merupakan perombakan secara fundamental terhadap hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia, serta diharapkan mempunyai pengaruh yang sangat besar, karena sebelum diberlakukannya UUPA hukum adat merupakan hukum yang berlaku bagi masyarakat Indonesia. Dengan demikian pemberlakuan UUPA, hukum yang berlaku atas bidang tanah, air dan ruang angkasa adalah hukum agrarian nasional.⁴ Pemberlakuan UUPA juga diharapkan dapat menghasilkan kepastian hukum dalam bidang pertanahan secara nasional di seluruh wilayah Indonesia.⁵

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA berkaitan dengan hak menguasai dari negara, ketentuan tersebut berartikan pemahaman asas hak menguasai negara atas tanah berbeda dengan hak untuk memiliki (yang dikenal juga sebagai hak kepemilikan yang merupakan suatu hubungan antara subyek hukum dengan benda yang membentuk suatu kepemilikan terhadap benda tersebut). Konsep penguasaan negara dalam hukum agraria nasional merupakan landasan dibuat dan tetapkannya UUPA sebagai perwujudan cita-cita bangsa Indonesia sebagai pemegang hak penguasaan negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45).⁶

⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arkola Surabaya, 2003), hal. 3

⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 72

⁶ Putra Hutomo, *Kedudukan Hak Pengelolaan (HPL) Dalam Hukum Agraria Nasional, edisi revisi*, (Bandung Barat: CV Bimedia Pustaka Utama, 2022), hal. 15

Negara memiliki kontrol penuh atas penguasaan hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa:

hak menguasai negara ini memberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan luar angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁷

Tujuan penguasaan negara atas tanah, air dan ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, keadilan dan kemakmur.⁸ Ketentuan selanjutnya diatur hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa:

atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁹

Macam-macam hak atas tanah tersebut telah dinyatakan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan

⁷ Pasal 2 ayat (2), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁸ Reynaldi A. dilapanga, "Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960", *Lex Crimen*, Vol. VI, No 5, Juli 2017, hal. 140

⁹ Pasal 4 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.¹⁰

Pemberian wewenang tersebut diberikan kepada yang mempunyai hak meliputi untuk mempergunakan atau pengambilan manfaat dari tanah yang diwakilinya.¹¹ Dalam wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai kekuasaan dalam mempergunakan tanahnya, yang mana termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut, dengan Batasan-batasan yang di atur dalam peraturan perundang-undangan;
2. Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai kekuasaan dalam mempergunakan tanahnya sesuai dengan macam-macam hak atas tanahnya.¹²

Dalam mempergunakan tanah, diperlukannya suatu tanda bukti hak atas tanah, yang mana tanda bukti tersebut untuk menjamin kepastian hukum terhadap jenis hak atasnya, subyek hak, dan obyek haknya. Atas hal tersebut maka perlu dilakukan pendaftaran tanah, sesuai dengan yang dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA bahwa :

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:

¹⁰ Pasal 16 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹¹ Reynaldi A. dilapanga, *Op.Cit*, hal. 141.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Universitas Terbuka, 2001), hal. 83

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan bermasyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
 4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.¹³

Pendaftaran tanah di Indonesia sebenarnya telah berjalan lama, pendaftaran tanah sendiri secara terminologi berasal dari kata *cadastre*, yang merujuk pada rekaman teknis yang digunakan untuk menentukan suatu luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. *Cadastre* ini dapat artikan sebagai alat untuk memberikan suatu uraian dan indentifikasi, serta sebagai rekaman yang berkesinambungan terus menerus dari hak atas tanah.¹⁴ Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pendataan atas tanah-tanah tertentu pada kawasan tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan masyarakat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.¹⁵ Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.¹⁶

¹³ Pasal 19, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁴ Ibid, hal. 18

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Cetakan Keempat (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hal.72

¹⁶ Irawan Soerodjo, *Loc.Cit*, hal. 104

Pemerintah kemudian menerbitkan ketentuan dengan dibentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana sudah dinyatakan tidak berlaku dengan dikeluarkannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No 24 Tahun 1997), yang mana selanjutnya diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP 18 No Tahun 2021). Ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah lebih lanjut lagi diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya telah mengalami perubahan yang ketiga, dengan perubahan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut Permen ATR No 16 Tahun 2021).

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah diberikannya tanda bukti hak atas tanah yang disebut dengan sertipikat. Sertipikat ini merupakan alat bukti yang kuat, dimana sertipikat ini juga mempunyai banyak fungsi seperti:

1. Untuk pemegang hak atas tanah, dimana pemilik tanah akan mudah membuktikan kepemilikannya sebagai pemegang hak atas tanah, karena jelas

namanya tercantum di dalam sertipikat, hal ini berlaku baik untuk pemilik perorangan maupun badan hukum yang memiliki hak atas tanah.

2. Untuk pihak ketiga, seperti calon pembeli atau calon kreditur, dapat dengan mudah mendapatkan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya.¹⁷

Dengan adanya sertipikat yang hak atas tanah melekat pada seseorang atau badan hukum telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanahnya, seperti jual beli, hibah, pembagian hak bersama, ataupun perbuatan hukum yang lainnya, hal ini disebut juga peralihan hak, dimana perbuatan-perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Pembuatan Akta yang dilakukan PPAT tersebut merupakan salah satu syarat untuk nanti dilakukan pendaftaran atas peralihan haknya, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No 37 Tahun 1998) Pasal 2 ayat (1) dinyatakan bahwa:

PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian dari 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 akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁸

Sebelum membuat akta-akta yang berisikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak bersangkutan, salah satu dari persyaratannya setiap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah oleh PPAT terlebih dahulu melakukan

¹⁷ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hal. 8

¹⁸ Pasal 2 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

pemeriksaan sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat aslinya. Pemeriksaan sertipikat sebelum dilakukannya peralihan hak atas tanah bertujuan untuk dapat mengetahui apakah telah terjadi perubahan data pada tanah yang akan menjadi obyek peralihan hak, sehingga dapat memberikan suatu perlindungan hukum dan terhindar dari adanya sengketa pertanahan dikemudian hari, serta nantinya akta yang dibuat oleh PPAT juga tidak menjadi cacat hukum karena pengecekan ini dilakukan diawal sebelum dilakukannya pembuatan akta. Pemeriksaan sertipikat ini disebut dengan kegiatan pengecekan sertipikat, yang mana untuk menyesuaikan data yang tersaji di dalam buku tanah dengan buku tanah yang tersimpan di kantor pertanahan.

Dalam membuat Akta, PPAT tidak sembarangan untuk membuatnya, karena bentuk dari akta yang dibuat oleh PPAT sudah ditentukan bentuknya oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Indonesia. Penegasaan bentuk ini telah di atur degan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Dalam Pasal 21 ayat (1) PP No 37 tahun 1998, dinyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.¹⁹
2. Dalam Pasal 51 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang tentang Perubahan Atas Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dinyatakan

¹⁹ Pasal 21 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

bahwa blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.²⁰

3. Dalam Pasal 38 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.²¹
4. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban No 8 Tahun 2012), diatur mengenai jenis dan bentuk akta yang dipergunakan dalam pembuatan akta oleh PPAT, yaitu terdapat dalam Pasal 95 dinyatakan bahwa akta tanah yang dibuat oleh PPAT yang dijadikan dasar pendaftaran data pendaftaran tanah merupakan:
 - a. Akta Jual Beli;
 - b. Akta Turkar Menukar;
 - c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
 - h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.²²

Akta-akta PPAT yang disebutkan diatas terutama pada huruf a sampai g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan keabsahan sertipikat dan catatan lain pada

²⁰ Pasal 51 ayat (1), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang tentang Perubahan Atas Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

²¹ Pasal 38 ayat (2), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²² Pasal 95, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

kantor pertanahan setempat.²³ Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, apabila mengabaikan unsur-unsur ke otentikan sebagai mana yang diatur di Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHperdata), maka nanti menyebabkan akta-aktanya bersifat akta bawah tangan, serta dengan demikian tidak bernilai sebagai akta PPAT yang berfungsi sebagai alat untuk pemindahan atau pembebanan hak atas tanah dan juga demikian tidak dapat dijadikan alat bukti terjadinya pemindahan atau pembebanan hak atas tanah.²⁴

Pada kenyataannya ada saja permasalahan di lingkungan masyarakat pada saat pihak-pihak yang berkepentingan ingin melakukan suatu perbuatan hukum dengan dibuatkannya oleh PPAT, akan tetapi setelah dilakukannya pengecekan sertifikatnya oleh PPAT, timbul suatu permasalahan seperti data fisik dan data yuridis tidak sesuai dengan sertifikat, adanya tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat dan permasalahan terkait lainnya. Permasalahan tersebut berakibatkan terhambatnya proses pembuatan akta atas suatu perbuatan hukum yang diinginkan oleh pihak yang berkepentingan, seperti kasus sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dimana Hj. STH, H. IA, Hj PS, Hj TS, Hj SA, H. TSJ. Mereka merupakan pemilik dari sebidang tanah seluas 6.580 m² (enam ribu lima ratus delapan puluh meter persegi), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Daerah Tk. II Bandung Wilayah Karees, Kecamatan Regol, Kelurahan Ancol, atau dikenal sebagai Blok Mengger, dengan sertifikat Hak Milik No 1490/Ancol terbit

²³ Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²⁴ Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), hal 18

pada tanggal 5 Februari 1986, dahulu atas nama SA dan sekarang telah beralih haknya kepada para ahli warisnya yaitu Hj. STH, H. IA, Hj PS, Hj TS, Hj SA, H. TSJ.

Pada tahun 2016 para ahli waris ingin melakukan peralihan hak yang akan dilakukan di hadapan PPAT, lalu setelah dilakukan pengecekan atas sertipikat tersebut, ternyata bidang tanah tersebut telah terbit sertipikat dengan sertipikat Hak Milik No 4298/Ancol Terbit tanggal 29 Juni 2015 Seluas 3.550 m² (tiga ribu lima ratus lima puluh meter persegi), atas nama RUH, yang mana sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan XXX, Sehingga terjadi tumpang tindih sertipikat (*overlapping*) sebagian atau sertipikat ganda pada satu obyek tanah yang sama, maka atas hal tersebut pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT tidak dapat dilaksanakan. Kegiatan Pengecekan sertipikat yang dilakukan oleh PPAT sebelum dilakukannya pembuatan akta atas suatu perbuatan hukum merupakan sebuah kewajiban sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen No 16 Tahun 2021) dinyatakan bahwa :

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, PPAT wajib :

- a. memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertipikat dengan data elektronik pada pengkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik;

- b. memastikan dan yakin obyek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.²⁵

Dahulu, untuk mengecek sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang biasanya dilakukan dengan datang langsung pada kantor pertanahan setempat, namun sejak diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen No 5 Tahun 2017), pengecekan sertipikat tersebut sudah bisa dilakukan secara elektronik, selanjutnya aturan tersebut telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR No 19 tahun 2020). Dalam Pasal 1 ayat (1) Permen ATR No 19 Tahun 2020 dinyatakan bahwa :

informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange (EDI)*, surat elektronik, telegram, telex, *teletype* atau sejenisnya, huruf, tanda angka, kode akses, symbol, atau perorsi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.²⁶

Pengecekan sertipikat melalui layanan informasi secara elektronik ini dilakukan dengan cara melalui sebuah sistem layanan informasi pertanahan yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan,

²⁵ Pasal 97 ayat (1), Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²⁶ Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

yang dalam layanan tersebut memberikan informasi-informasi secara elektronik yang meliputi hubungannya dengan tanah atau tata ruang yang tersedia di dalam pangkalan data. Dalam Pasal 2 ayat (2) Permen ATR No 19 Tahun 2020 dinyatakan jenis-jenis layanan informasi pertanahan secara elektronik yaitu :

terdiri atas pengecekan sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, informasi data tekstual/grafikal, informasi nilai tanah, Informasi titik koordinat, informasi paet data *Global Navigation Satellite system* (GNSS)/ *Continuously Operating Reference System* (CORS), informasi Riwayat kepemilikan tanah dan layanan informasi lainnya yang akan ditetapkan kemudian.²⁷

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam tentang kepastian hukum dalam hal pengecekan data fisik dan data yuridis dalam sertipikat yang dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul: **“KEPASTIAN HUKUM PENGECEKAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS YANG ADA DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan proses pengecekan data fisik dan data yuridis atas tanah dalam sertipikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimana kepastian hukum pengecekan data fisik dan data yuridis oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sertipikat sebelum dilakukannya perbuatan hukum hak atas tanah?

²⁷ Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang ada, maka terdapat tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan proses pengecekan data fisik dan data yuridis atas tanah dalam sertipikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Untuk mengkaji dan menganalisa kepastian hukum pengecekan data fisik dan data yuridis oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sertipikat sebelum dilakukannya perbuatan hukum hak atas tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian tesis ini diharapkan dapat membantu pembaca memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai permasalahan yang ada dengan menggunakan berbagai data untuk akhirnya memiliki tujuan menambah wawasan pembaca yang tertarik untuk mempelajari analisis dari tesis ini.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil peneliitan yang penulis lakukan dalam tesis ini diharapkan dapat menjadi sumbangan bacaan bagi para sivitas akademika dan para mahasiswa dan mahasiswa di Univeritas Pelita harapan khususnya Fakultas Hukum di kemudian hari.

- b. Hasil Penelitian yang diperoleh diharapkan dapat menjadikan masukan untuk pihak-pihak yang berkesinambungan seperti Kantor Badan Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta bagi masyarakat, maupun untuk tambahan wawasan dan pengetahuan yang terkait dengan Kepastian Hukum dalam hal pendaftaran tanah.

1.5 Sistematika Penulisan

Guna memahami lebih jelas penelitian ini dan agar dapat tersusun dengan baik, maka penelitian ini terbagi dalam 5 (lima) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini akan dipaparkan uraian mengenai latar belakang yang menjadi pengantar serta permulaan penulisan tesis serta identifikasi awal permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan yang menjabarkan secara garis besar mengenai penelitian yang dilakukan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan dipaparkan berbagai tinjauan pustaka, berisi tinjauan umum yang berisikan teori kepastian hukum, teori kewenangan dan berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini akan dipaparkan mengenai metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, termasuk di dalamnya

adalah jenis penelitian, jenis data, teknik/metode pengumpulan data, pendekatan penelitian dan teknik pengumpulan data yang akan dijabarkan agar pembaca dapat memahami metode penelitian yang akan dilakukan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini dipaparkan analisis dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah diajukan dalam rumusan masalah.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan dipaparkan kesimpulan dan saran yang ditemukan dalam analisis serta pembahasan dalam penelitian yang dilakukan dalam tesis ini yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan khususnya PPAT.

