



Volume 03 No. 01, Juni 2026

E-ISSN: 3090-6199

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

Lex Mercatoria. Fakultas Hukum, Universitas PGRI Palembang.

Open Acces at: <https://jurnal.univpgri-palembang.ac.id/index.php/lexmercatoria>

Kelalaian PPAT Dalam Pengecekan Dokumen Yang Tidak Memenuhi Syarat Untuk Pendaftaran Tanah

Adzra Mahira Syifa, Meilia Rosani, Muhammad Kurniawan

Fakultas Hukum Universitas PGRI Palembang, Sumatera Selatan, Indonesia

Submitted: 31/05/2026

Accepted: 01/06/2026

Published: 03/06/2026

Keywords:

Legal Problems; Asset

Returns; Corruption Crime

Abstract- This study aims to find out how the legal consequences of negligence of land deed-making officials in checking land certificates. The research was conducted at the office of the Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang. This type of research method is a normative juridical method. The type of research conducted in this research is normative legal research. The type of approach taken is a conceptual approach and a legal approach. In terms of writing this thesis, the author conducted research with library research (library research). The legal materials used include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Data processing using descriptive method. The research results obtained are (1) To check this certificate can only be done by BPN Partners which can only be done by PPAT which previously could be done by individuals directly, (2) Legal Consequences If PPAT Negligent in Checking Certificates At the Office of the Badan Pertanahan Nasional, administrative, criminal and civil responsibilities may be asked.

Kata Kunci: Hukum;

Kelalaian; PPAT; Sertifikat

Abstrak- Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib melaksanakan pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum kelalaian pejabat pembuat akta tanah dalam melakukan pengecekan sertipikat tanah. Penelitian dilakukan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang. Jenis metode penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum nomatif. Jenis pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang. Adapun hasil penelitian yang didapat adalah syarat untuk melakukan pengecekan sertipikat ini hanya bisa dilakukan oleh Mitra Badan Pertanahan Nasional saja yang hanya bisa dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sebelumnya dapat dilakukan oleh perorangan secara langsung, serta akibat hukum apabila PPAT lalai dalam melakukan pengecekan Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat diminta pertanggung jawaban Administrasi, Pidana maupun Perdata.

A. PENDAHULUAN

Pasal 97 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pengecekan 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.

Maka apabila PPAT tidak melaksanakan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengakibatkan PPAT dapat digugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang dimana tentu saja akan merugikan penghadap dari PPAT tersebut dan pihak-pihak yang terlibat.

Perbuatan dalam arti "perbuatan melawan hukum" meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "daad" (Pasal 1365 KUHPerdara) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "nataligheid" (kelalaian) atau "onvoorzigtigheid" (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian Pasal 1365 KUHPerdara untuk orang-orang yang betul-betul melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdara itu untuk orang yang secara tidak sengaja melakukan perbuatan melawan hukum. Pelanggaran kedua Pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian. Perumusan perbuatan positif Pasal 1365 KUHPerdara dan perbuatan negatif Pasal 1366 KUHPerdara hanya mempunyai arti sebelum ada putusan Mahkamah Agung Belanda 31 Januari 1919, karena pada waktu itu pengertian melawan hukum (onrechtmatig) itu masih sempit.

Dengan demikian, PPAT wajib melaksanakan aturan yang dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan seiring perkembangan zaman pengecekan sertipikat saat ini dapat dilakukan secara elektronik sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang memudahkan dalam pengecekan sertipikat.

Peranan pengecekan sertipikat sebagai langkah awal dalam persiapan pembuatan akta oleh PPAT sangatlah penting. Karena proses pengecekan sertipikat merupakan langkah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis atas sertipikat. Namun beberapa PPAT lalai atau menghiraukan proses melakukan pengecekan sertipikat ini di Kantor Pertanahan setempat yang mengakibatkan sengketa dikemudian hari.

Proses pengecekan sertipikat selalu dilakukan dengan cara tertulis, artinya PPAT dalam proses pengecekan selalu membawa sertipikat asli dan disertai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai bukti apakah sertipikat

tersebut sudah sesuai dengan buku tanah dan dokumen lain di Kantor Pertanahan. Namun terkadang PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta dituntut cepat dan tepat dalam pelaksanaan kegiatan pembebanan hak. Dengan alasan waktu yang mendesak, PPAT terkadang melakukan pengecekan sertipikat secara lisan kepada staff pegawai Kantor Pertanahan melalui telepon yang tentunya sudah saling kenal antara PPAT dengan staff pegawai Kantor Pertanahan. Dengan melakukan pengecekan secara lisan atas sertipikat mungkin "merasa" PPAT menjadi lebih aman karena telah melakukan pengecekan sertipikat.

Fakta yang dapat terjadi dilapangan ketika klien ke Kantor Notaris untuk mengurus balik nama terhadap Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani beberapa tahun lalu, setelah diperiksa berkasnya ternyata belum ada tanda pengecekan sertipikat pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut. Kemudian PPAT mengajukan permohonan pengecekan sertipikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, setelah diajukan pengecekan sertipikat ternyata diketahui bahwa pada buku tanah sertipikat tersebut terdapat catatan berupa sita dari Pengadilan Negeri (PN).

Maka, sertipikat tersebut tidak bisa diajukan 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. Sekarang tinggal berharap niat baik dari penjual untuk membantu mengangkat sita tersebut.

Untuk menghindari kejadian seperti di atas sebelum penandatanganan akta jual beli harus dilakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan. dimana pengecekan sertipikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah seperti yang tecantum dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jika terdapat catatan dalam buku tanah tersebut maka Badan Pertanahan Nasional akan 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 menindaklanjuti sertipikat dengan catatan blokir maka diperlukan pengajuan penghapusan blokir.

B. METODE PENELITIAN

Jenis metode penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum nomatif. Jenis pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang. Dalam hal penulisan thesis ini, penulis melakukan penelitian dengan penelitian kepustakaan (*library research*).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Pengecekan Sertipikat Tanah

Pada dasarnya pengecekan sertipikat adalah untuk melihat apakah sertipikat tersebut asli atau tidak. Setelah itu pemeriksaan data yuridis yang ada dalam kutipan buku tanah tersebut. Layanan Pengecekan Sertipikat dapat dilakukan oleh PPAT, pemegang hak, kreditur dan nazhir. Layanan Pengecekan Sertipikat yang dilakukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban bagi PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Layanan Pengecekan Sertipikat dilakukan dengan melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan Pengecekan Sertipikat bertujuan untuk memastikan kesesuaian Data Fisik dan Data Yuridis pada Sertipikat dengan data yang ada pada pangkalan data.

Proses Layanan Pengecekan sertipikat dilakukan dengan cara pemohon mengajukan permohonan Layanan Pengecekan Sertipikat dengan mengakses aplikasi Mitra Kerja, Aplikasi Sentuh Tanahku atau laman internet (*website*) <https://loketku.atrbpn.go.id> yang disediakan Kementerian atau apabila terdapat perubahan maka akan diumumkan melalui saluran resmi yang dimiliki oleh Kementerian. Kemudian pemohon memasukan (input) data sesuai Sertipikat yang akan dilakukan Pengecekan. Setelah itu, Pemohon wajib membuat pernyataan mengenai keaslian Sertipikat, dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertipikat merupakan pemegang hak yang sebenarnya dan beriktikad baik serta bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses. Setelah menerima surat perintah setor, Pemohon wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari kalender sejak surat perintah setor diterbitkan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan dibatalkan secara otomatis oleh Sistem Elektronik dan Pemohon dapat mengajukan permohonan baru. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik, maka Sistem Elektronik akan menampilkan (pratinjau) data objek hak (fisik), data subjek hak (yuridis) serta catatan lainnya seperti pembebanan, blokir/sita (apabila ada). Lalu petugas mencatat pada Buku Tanah fisik yang bersangkutan atas Layanan Pengecekan Sertipikat.

Layanan Pengecekan sertipikat tanah di kota Palembang sudah sesuai dengan aturan dan petunjuk teknis yang ada, walaupun pada praktiknya masih banyak PPAT mengalami hambatan tertentu dalam melakukan pengecekan dan validasi sertipikat. Akan tetapi hal tersebut dapat diatasi apabila adanya laporan dari PPAT yang berkaitan sehingga permasalahan yang terjadi cepat terselesaikan.

Dalam beberapa kasus ada saja sertipikat yang belum memiliki Nomor Induk Bidang (NIB) sehingga harus di buat terlebih dahulu sebelum di validasi. Dengan oembuatan NIB tersebut harus meluhat lokasi tanah yang ada di sertipikat atau dengan cara mengirim lokasi atau posisi objek tanah tersebut

untuk dilakukan pemetaan ulang. Hal ini biasanya terjadi pada sertifikat-sertipikat tanah yang sudah lama di bawah tahun 2000.¹

Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat berupa Dokumen Elektronik yang disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik Individu oleh pejabat yang berwenang atau Tanda Tangan Elektronik atas nama Lembaga oleh Sistem Elektronik. Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat diterbitkan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak permohonan layanan dikonfirmasi oleh Sistem Elektronik.

2. Sanksi lainnya PPAT melaukan Pengecekan Sertipikat Tanah

Dalam melakukan pengecekan sertifikat tanah terdapat Informasi yang disajikan pada buku tanah atau daftar umum lainnya harus sesuai dengan kenyataan atau fakta hukum sebenarnya dan selalu mutakhi atau terbaru. Setiap fakta hukum yang terjadi pada suatu bidang tanah harus segera atau dicatat pada buku tanah sedapat mungkin di catat 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.²

Faktanya Informasi pada buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan harus sama dengan informasi pada sertipikat yang di bawa oleh pemilik tanah. Pengecekan sertipikat bermaksud untuk mengetahui mengenai informasi pada sertipikat sama dengan informasi pada buku tanah, sekaligus mengetahui sertipikat tersebut di buat atau diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Pengecekan sertipikat ini di atur dalam Pasal 97 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 sebagai berikut:

- a) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
- b) Pemeriksaan sertipikat 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 sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
- c) Apabila sertipikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang

¹ Hasil Wawancara dengan Yusuf Deni, Kasubsi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, Pada tanggal 27 Mei 2022.

² Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Edisi 1, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), hlm. 6

ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian di paraf dan di beri tanggal pengecekan

- d) 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

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 dibuatnya³

Dalam praktiknya apabila PPAT lalai dalam melakukan pengecekan sertipikat PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban baik Pidana maupun Perdata, apabila terbukti mengalami kerugian maka dapat dimintakan ganti rugi, akan tetapi dalam hal pertanggung jawaban pidana apabila terjadinya kegiatan pemalsuan akta dan memberikan keterangan palsu.

PPAT bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya saja, maka dari itu sertipikat tanah yang di lakukan transaksi jual beli tanpa melakukan pengecekan terlebih dahulu dapat dikatakan lalai dari prinsip kehati-hatian karena bukan tidak mungking sertipikat tanah yang akan menjadi objek tansaksi dalam keadaan sengketa atau bermasalah lainnya. Maka dari itu penekanan PPAT harus berhati-hati dalam melakukan pembuatan akta dan melakukan pengecekan secara berkala.

PPAT yang lalai melakukan pengecekan tentunya berkas yang di serahkan di BPN akan di-tolak. Lalai dalam hal ini bukan berarti PPAT terkait tidak melakukan pengecekan sertipikat tanah saja, akan tetapi lalai yang di maksud dapat terjadi apabila PPAT melakukan penandatanganan akta terlebih dahulu dari pada pengecekan sertipikat. Hal ini dapat menyebabkan akta tersebut harus di kembalikan kepada PPAT yang membuat akta karena melaukan transaksi terlebih dahulu sebelum pengecekan sertipikat. Hal ini

³ 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

sering terjadi dikarenakan lalainya PPAT melakukan pengecekan terlebih dahulu.⁴

3. Dalam hal penolakan berkas yang lalai oleh PPAT untuk melakukan pengecekan sertipikat. PPAT biasanya melakukan penandatanganan ulang terhadap para pihak setelah tanggal pengecekan sertipikat hal ini untuk menjamin kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta tanah.⁵ Proses Pengecekan Sertipikat Tanah

Pada dasarnya pengecekan sertipikat adalah untuk melihat apakah sertipikat tersebut asli atau tidak. Setelah itu pemeriksaan data yuridis yang ada dalam kutipan buku tanah tersebut. Layanan Pengecekan Sertipikat dapat dilakukan oleh PPAT, pemegang hak, kreditur dan nazhir. Layanan Pengecekan Sertipikat yang dilakukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban bagi PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Layanan Pengecekan Sertipikat dilakukan dengan melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan Pengecekan Sertipikat bertujuan untuk memastikan kesesuaian Data Fisik dan Data Yuridis pada Sertipikat dengan data yang ada pada pangkalan data.

Proses Layanan Pengecekan sertipikat dilakukan dengan cara pemohon mengajukan permohonan Layanan Pengecekan Sertipikat dengan mengakses aplikasi Mitra Kerja, Aplikasi Sentuh Tanahku atau laman internet (*website*) <https://loketku.atrbpn.go.id> yang disediakan Kementerian atau apabila terdapat perubahan maka akan diumumkan melalui saluran resmi yang dimiliki oleh Kementerian. Kemudian pemohon memasukan (input) data sesuai Sertipikat yang akan dilakukan Pengecekan. Setelah itu, Pemohon wajib membuat pernyataan mengenai keaslian Sertipikat, dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertipikat merupakan pemegang hak yang sebenarnya dan beriktikad baik serta bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses. Setelah menerima surat perintah setor, Pemohon wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari kalender sejak surat perintah setor diterbitkan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan dibatalkan secara otomatis oleh Sistem Elektronik dan Pemohon dapat mengajukan permohonan baru. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik, maka Sistem Elektronik akan menampilkan (pratinjau) data objek hak (fisik), data subjek hak (yuridis) serta catatan lainnya seperti pembebanan, blokir/sita (apabila ada). Lalu petugas mencatat pada Buku Tanah fisik yang bersangkutan atas Layanan Pengecekan Sertipikat.

⁴ Hasil Wawancara dengan Yusuf Deni, Kasubsi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang tanggal 27 Mei 2022

⁵ Hasil wawancara dengan Nuzhira Yolanda, S.H., M.Kn selaku PPAT Palembang, pada tanggal 20 Mei 2022

Layanan Pengecekan sertipikat tanah di kota Palembang sudah sesuai dengan aturan dan petunjuk teknis yang ada, walaupun pada praktiknya masih banyak PPAT mengalami hambatan tertentu dalam melakukan pengecekan dan validasi sertipikat. Akan tetapi hal tersebut dapat diatasi apabila adanya laporan dari PPAT yang berkaitan sehingga permasalahan yang terjadi cepat terselesaikan.

Dalam beberapa kasus ada saja sertipikat yang belum memiliki Nomor Induk Bidang (NIB) sehingga harus di buat terlebih dahulu sebelum di validasi. Dengan oembuatan NIB tersebut harus meluhat lokasi tanah yang ada di sertipikat atau dengan cara mengirim lokasi atau posisi objek tanah tersebut untuk dilakukan pemetaan ulang. Hal ini biasanya terjadi pada sertipikat-sertipikat tanah yang sudah lama di bawah tahun 2000.⁶

Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat berupa Dokumen Elektronik yang disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik Individu oleh pejabat yang berwenang atau Tanda Tangan Elektronik atas nama Lembaga oleh Sistem Elektronik. Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat diterbitkan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak permohonan layanan dikonfirmasi oleh Sistem Elektronik.

4. Sanksi lainnya PPAT melaukan Pengecekan Sertipikat Tanah

Dalam melakukan pengecekan serifikat tanah terdapat Informasi yang disajikan pada buku tanah atau daftar umum lainnya harus sesuai dengan kenyataan atau fakta hukum sebenarnya dan selalu mutakhi atau terbaru. Setiap fakta hukum yang terjadi pada suatu bidang tanah harus segera atau dicatat pada buku tanah sedapat mungkin di catat pada sertipikatnya 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.⁷

Faktanya Informasi pada buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan harus sama dengan informasi pada sertipikat yang di bawa oleh pemilik tanah. Pengecekan sertipikat bermaksud untuk mengetahui mengenai informasi pada sertipikat sama dengan informasi pada buku tanah, sekaligus mengetahui sertipikat tersebut di buat atau diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Pengecekan sertipikat ini di atur dalam Pasal 97 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 sebagai berikut:

- a) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak

⁶ Hasil Wawancara dengan Yusuf Deni, Kasubsi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, Pada tanggal 27 Mei 2022.

⁷ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, Edisi 1, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), hlm. 6

Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

- b) Pemeriksaan sertipikat 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 industry dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
- c) Apabila sertipikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian di paraf dan di beri tanggal pengecekan
- d) 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

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 dibuatnya⁸

Dalam praktiknya apabila PPAT lalai dalam melakukan pengecekan sertipikat PPAT dapat dimintakan pertanggung jawaban baik Pidana maupun Perdata, apabila terbukti mengalami kerugian maka dapat dimintakan ganti rugi, akan tetapi dalam hal pertanggung jawaban pidana apabila terjadinya kegiatan pemalsuan akta dan memberikan keterangan palsu.

PPAT bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya saja, maka dari itu sertipikat tanah yang di lakukan transaksi jual beli tanpa melakukan pengecekan terlebih dahulu dapat dikatakan lalai dari prinsip kehati-hatian karena bukan tidak mungkin sertipikat tanah yang akan menjadi objek tansaksi dalam keadaan sengketa atau bermasalah lainnya. Maka dari itu penekanan

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

PPAT harus berhati-hati dalam melakukan pembuatan akta dan melakukan pengecekan secara berkala.

PPAT yang lalai melakukan pengecekan tentunya berkas yang di serahkan di BPN akan di-tolak. Lalai dalam hal ini bukan berarti PPAT terkait tidak melakukan pengecekan sertifikat tanah saja, akan tetapi lalai yang di maksud dapat terjadi apabila PPAT melakukan penandatanganan akta terlebih dahulu dari pada pengecekan sertifikat. Hal ini dapat menyebabkan akta tersebut harus di kembalikan kepada PPAT yang membuat akta karena melaukan transaksi terlebih dahulu sebelum pengecekan sertifikat. Hal ini sering terjadi dikarenakan lalainya PPAT melakukan pengecekan terlebih dahulu.⁹

Dalam hal penolakan berkas yang lalai oleh PPAT untuk melakukan pengecekan sertifikat. PPAT biasanya melakukan penandatanganan ulang terhadap para pihak setelah tanggal pengecekan sertifikat hal ini untuk menjamin kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta tanah.¹⁰

C. PENUTUP

Proses dan Praktik Pengecekan Sertipikat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang saat ini menggunakan media elektronik tanpa membawa sertipikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Setempat, akan tetapi untuk melakukan pengecekan sertipikat ini hanya bisa di lakukan Oleh Mitra BPN saja yang hanya bisa di lakukan oleh PPAT yang sebelumnya dapat dilakukan oleh perorangan secara langsung. Sanksi apabila PPAT Lalai Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat diminta pertanggung jawaban Administrasi, Pidana maupun Perdata. Bentuk tanggung jawab administrasi ditinjau dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 pada pasal 65 sampai pasal 68 yaitu dapat berupa teguran dan denda. Apabila terbukti mengalami kerugian maka dapat dimintakan pertanggung jawaban perdata yaitu ganti rugi, dan dalam hal pertanggung jawaban pidana apabila terjadinya kegiatan pemalsuan akta dan memberikan keterangan palsu apabila penghadap merasa dirugikan dan terdapat unsur pidana maka dapat dimintakan pertanggung jawaban pidana yang berupa kurungan penjara. Solusi Hukum Apabila PPAT Lalai Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional selalu diberi pembelajaran bahwa dalam pengecekan awal merupakan hal yang penting dalam membuat akta. Hambatan pengecekan sertipikat saat ini merupakan hambatan dasar dimana nasabah yang ingin cepat melakukan pengecekan telah di fasilitasi oleh BPN dengan pengecekan online walau masih terdapat

⁹ Hasil Wawancara dengan Yusuf Deni, Kasubsi Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang tanggal 27 Mei 2022

¹⁰ Hasil wawancara dengan Nuzhira Yolanda, S.H., M.Kn selaku PPAT Palembang, pada tanggal 20 Mei 2022

kekurangan seperti tidak Update nya data yang ada pada sistem BPN sehingga masih harus mengulur waktu.

DAFTAR PUSTAKA / DAFTAR REFERENSI

- A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju
- Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. 2020. *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: STPN Press
- Chintya Agnisya Putri, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Akta, Vol 5 No 1 Maret 2018.
- Jozan Adolf, Widhi Handoko, Muhamad Azhar, *Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan*, Notarius, Volume 13 Nomor 1 2020.
- Kadek Cahya Susila Wibawa, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Volume 01, Nomor 01, Juli 2019.
- Nurudin. 2016. *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*. Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Ratu Ester Damaris. 2016. *Fungsi Pengecekan Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*. Surabaya: Universitas Narotama
- Salim H.S. 2006. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika