

**AKIBAT HUKUM KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM MELAKUKAN PENGECEKAN SERTIPIKAT TANAH
PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA PALEMBANG**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan Pada Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

ADZRA MAHIRA SYIFA

02022682024025

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H. (Pembimbing Utama)**
- 2. H.Herman Adriansyah S.H.,Sp.N.,M.H. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2022**

TESIS

**AKIBAT HUKUM KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM MELAKUKAN PENGECEKAN SERTIPIKAT TANAH
PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA PALEMBANG**

Oleh:

ADZRA MAHIRA SYIFA

02022682024025

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Tanggal 19 Oktober 2022**

Menyetujui,

Palembang,

2022

Pembimbing I,

Pembimbing II,



Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H
NIP. 195801151983031006

H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: ADZRA MAHIRA SYIFA
Nim	: 02022682024025
Alamat	: JALAN MUSI 2 BLOK F NO. 63, KELURAHAN SIRING AGUNG, KECAMATAN ILIR BARAT I, KOTA PALEMBANG, SUMATERA SELATAN
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri serta mendapat arahan dari pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulisan ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, 2022
Saya yang membuat pernyataan



Adzra Mahira Syifa
02022682024025

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:

**AKIBAT HUKUM KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM MELAKUKAN PENGECEKAN SERTIPIKAT TANAH
PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA PALEMBANG**

**Diajukan Oleh:
ADZRA MAHIRA SYIFA
02022682024025**

**Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata (S2)
Magister Kenotariatan**

Pembimbing I,



**Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H
NIP. 195801151983031006**

Menyetujui,

Pembimbing II,



H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata (S2) Magister Kenotariatan.**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**AKIBAT HUKUM KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM MELAKUKAN PENGECEKAN SERTIPIKAT TANAH
PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA PALEMBANG**

**Diajukan Oleh:
ADZRA MAHIRA SYIFA
02022682024025**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Rabu, Tanggal 19 Oktober 2022 Serta Telah
Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Masukan Dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Dr. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H

()

2. Sekretaris : H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

()

3. Anggota : 1. Dr. Febrian, S.H., M.S

()

2. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

()

UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini yang berjudul **“Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa begitu banyak pihak yang turut membantu, meluangkan waktu, memberikan tenaga, semangat dan pikirannya dalam membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Melalui kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H.MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa, Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan selaku Pembimbing Akademik;
7. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H, selaku Pembimbing Utama yang telah membimbing, memberikan arahan, meluangkan waktu, tenaga, dan memberikan ilmu pengetahuan yang baik bagi penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan Tesis ini;

8. Bapak H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H, selaku Pembimbing Kedua yang telah membimbing, memberikan arahan, meluangkan waktu, tenaga dan memberikan ilmu pengetahuan yang baik bagi penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan Tesis ini;
9. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini serta memberikan ilmu pengetahuan dan arahan kepada penulis selama masa perkuliahan;
10. Kedua Orang Tua Tercinta, Ayah Ir. Achmad Syaifudin Zuber & Bunda Dr. Hj. Meilia Rosani, S.H., M.H. yang senantiasa mendoakan tiada henti memberikan semangat serta dorongan kepada penulis baik secara moril maupun secara materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
11. Suamiku Tercinta, Berni Wibowo, S.H. yang selalu meluangkan waktu untuk menemani, mendoakan tiada henti, memberikan semangat serta dorongan kepada penulis baik secara moril maupun secara materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
12. Keluargaku Hanif Suryansyah, Farah Raudha, Ayu Zahrah, Barri Permata, Welly Ikasari, RM Fadhil Fadli, Billy, Brilliant, Bagas, Beby, Balqis, Barra, Fatih, Athif, Beni Octavian & Sukma, yang telah memberikan doa, semangat dan dorongan kepada penulis;
13. Teman-Temanku, dr. Evilia Medina Putri, Moza Julika, Tiffani, Kurniawan, Koswara Pratama, Afinni Pertiwi, Nabilah, Rakhimi Zara, Julia Maryanti, Putri Rizki Amalia, Darin Luqyana, Chaza Siti Ikhsanza, Anis Al Afifah, dan Nur Sarah Aqmi terima kasih untuk masa yang tak terlupakan, semangat kuliah Bersama yang telah kita lewati semoga kelak kita menjadi insan yang berguna bagi nusa dan bangsa;
14. Seluruh teman-teman angkatan 2020 dan satu almamater penulis.

15. Seluruh Staff bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis;
16. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
17. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
18. Last but not least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing in me, for doing all this hard work, for having no days off and for never quitting. Cheers for another journey ahead

Palembang, 2022
Penulis,

ADZRA MAHIRA SYIFA

PERSEMBAHAN

Motto:

“Maka Nikmat Tuhanmu Yang Manakah Yang Kamu Dustakan?”

(QS. Ar-Rahman)

“Karena, Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(QS. Al- Insyirah)

Tesis ini Kupersembahkan kepada:

- ◆ Ayah dan Bunda Tercinta.
- ◆ Suami Tersayang.
- ◆ Keluarga Tersayang.
- ◆ Dosen yang saya Banggakan.
- ◆ Sahabat yang saya Sayangi.
- ◆ Teman Seperjuangan.
- ◆ Almamater Kebanggaanku.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji Syukur kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan ridho-Nya lah penulis bisa menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “AKIBAT HUKUM KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MELAKUKAN PENGECEKAN SERTIPIKAT TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG“. Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan tesis ini tentu tidaklah terlepas dari kesulitan-kesulitan dan masalah-masalah yang dihadapi. Namun, penulis tetap mengusahakan penyelesaian penulisan tesis ini dengan kemampuan-kemampuan penulis serta bimbingan dari para pembimbing tesis yaitu Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H. dan Bapak H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H.

Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam tesis ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan masukan yang membangun demi penyempurnaan tesis ini. Penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum Kenotariatan.

Palembang,

2022

Adzra Mahira Syifa
02022682024025

ABSTRAK

Pengecekan sertipikat merupakan langkah administrasi yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melakukan transaksi terkait dengan objek tersebut. Pada kenyataannya ada Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai dalam pengecekan sertipikat tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menganalisis bagaimana praktik pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional, menganalisis akibat hukum yang timbul bila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai dalam melakukan pengecekan, serta Solusi hukum apa yang dapat ditempuh bila terjadi kelalaian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Hasil penelitian menjelaskan proses yang saat ini harus melakukan pengecekan online dan lebih efisien pada praktiknya walaupun dilapangan memiliki hambatan yang perlu melakukan kegiatan validasi sertipikat terlebih dahulu sebelum pengecekan. Apabila terjadi kelalaian maka Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat diminta pertanggung jawaban baik tanggung jawab secara administrasi, perdata maupun pidana, serta solusi hukum yang dapat dilakukan yaitu lebih menerapkan prinsip hati-hati dalam membuat akta. Sebagai pejabat umum hal ini wajib dilakukan dikarenakan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban untuk memastikan semua dokumen maupun sertipikat telah sesuai.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pengecekan Sertipikat;

Pembimbing I,



Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H
NIP. 195801151983031006

Menyetujui,

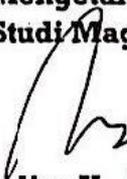
Pembimbing II,



H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

Checking certificates is an administrative step carried out by Land Deed Maker before making transactions related to the object. In fact, the Land Deed Maker was negligent in checking the certificate at the National Land Agency Office. The purpose of this study is to analyze how the practice of checking certificates at the National Land Agency Office, analyze the legal consequences that arise if The Land Deed Maker is negligent in checking, and what legal solutions can be taken if there is negligence by The Land Deed Maker. This research uses normative research methods. The results of the study explain the process that currently has to do online checks and is more efficient in practice even though the field has obstacles that need to carry out certificate validation activities first before checking. This is done by applying the principle of caution in making deeds. As a public official, this must be done because a PPAT has an obligation to ensure that all documents and certificates are appropriate.

Keywords : Land Deed Maker; Certificates; Certificates Check

Approved by,

Advisor I,



Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H
NIP. 195801151983031006

Advisor II,



H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

Acknowledge by:

Head of the Notary Masters Study Program



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Kerangka Teori	14
1. Grand Theory	15
2. Middle Range Theory	16
3. Applied Theory	17
F. Kerangka Konseptual	18
1. Akibat Hukum.....	18
2. Kelalaian Hukum.....	19
3. PPAT	19
4. Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	21
5. Pengecekan Sertipikat Tanah	21
G. Metode Penelitian	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Pendekatan Penelitian	22
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	25
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	26
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	26

BAB II	TINJAUAN UMUM TENTANG AKIBAT HUKUM, KELALAIAN HUKUM, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN SERTIPIKAT TANAH	27
A.	Tinjauan Umum Akibat Hukum	27
1.	Bukan Perbuatan Hukum	30
2.	Akibat Hukum	31
B.	Tinjauan Umum Kelalaian	33
C.	Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
1.	Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
2.	Jenis – Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah	37
3.	Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	38
4.	Hak dan Kewajiban PPAT	43
D.	Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional	45
1.	Definisi Badan Pertanahan Nasional	45
2.	Tugas Badan Pertanahan Nasional	47
3.	Kewenangan Badan Pertanahan Nasional	49
E.	Tinjauan Umum Pengecekan Sertifikat Tanah	50
1.	Sertifikat Tanah	50
2.	Pengecekan Sertifikat Tanah di BPN	55
BAB III	PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN	58
A.	Proses Pengecekan dan Praktik Sertipikat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional	58
1.	Dasar Hukum Pengecekan Sertipikat	58
2.	Praktik Pengecekan Sertipikat Tanah Di Badan Pertanahan Kota Palembang	65
B.	Akibat Hukum Apabila PPAT Lalai Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional	73
1.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap proses Pengecekan Sertipikat Tanah	73
2.	Akibat Hukum dari lalainya PPAT melaukan Pengecekan Sertipikat Tanah	78
C.	Solusi Hukum Apabila PPAT Lalai Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional	84
1.	Hambatan PPAT dalam Melakukan Proses Pengecekan Sertipikat Tanah	84

2. Solusi Hukum apabila PPAT Lalai dalam melakukan Pengecekan Sertipikat Tanah.....	87
BAB IV PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran	94
DAFTAR PUSTAKA.....	96
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah memberikan agunan kepastian aturan (*rechts cadester*) hak atas tanah serta proteksi hukum kepemilikan tanah. Karena, dengan melakukan registrasi tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan menerima dokumen tanda bukti hak menjadi indera bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen pertanda bukti hak tersebut yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut dengan sertipikat tanah.

Sertipikat tanah ialah dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah menjadi produk akhir berasal dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur ihwal registrasi tanah. Forum ini lahir sebab perintah asal Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa salah satu tujuan diterbitkan UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) merupakan memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa agunan kepastian aturan tadi akan terwujud menggunakan penyelenggaraan pendaftaran tanah di semua daerah Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya, dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa: “dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan yang oleh peraturan pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain”.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, untuk kegiatan-kegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Khusus mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006. Dalam peraturan tersebut lebih dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 yaitu: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”.

Sertipikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut.¹

PPAT dalam menjalankan tugasnya harus sering berinteraksi dengan pihak-pihak terkait khususnya Badan Pertanahan Nasional. 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.²

¹ Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, Gunarto, *Efektifitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, 2018, Jurnal Akta Vol.5 No.1

² Pasal 97 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

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 diparaf dan diberi tanggal pengecekan.³

Apabila sertipikat ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:⁴

1. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan,”, kemudian diparaf.
2. Apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan/atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan/atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda.

³ Pasal 97 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁴ *Ibid*

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, setiap perbuatan hukum peralihan hak dihadapan PPAT untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) harus terlebih dahulu dilakukan pengecekan kesesuaian sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat. 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.

Pengertian dengan melawan hukum dalam rumusan diatas adalah:⁵

1. Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
3. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat;
4. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Terkait dengan Gugatan Melawan Hukum, maka pengadilan dapat memberikan putusan untuk melakukan pembatalan terhadap akta yang telah dibuat oleh PPAT yang bersangkutan tersebut.

Dengan demikian, PPAT wajib melaksanakan aturan yang dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁵ Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 170.

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.

Menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan buku tanah yang ada di kantor tersebut.

Wajibnya pengecekan sertipikat yang diatur oleh Peraturan Pemerintah terkadang masih saja diabaikan dalam hal prosedur pengecekan sertipikatnya, karena:⁶

1. Fungsi pengecekan sertipikat sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur;
2. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur bila pengecekan sertipikat tidak sesuai prosedur.

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

⁶ Ratu Ester Damaris, *Fungsi Pengecekan Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*, 2016, Hlm. 3-4

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 tercantum 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.

Dalam prosesnya, penghapusan blokir harus dilakukan oleh atau orang yang memblokir. Jika blokir dilakukan oleh instansi tertentu

dengan surat resmi maka penghapusan blokir pun harus dengan surat resmi.

Jika blokir dilakukan oleh orang pribadi maka pengangkatan blokir juga dilakukan oleh orang tersebut dengan menjelaskan alasan permohonan penghapusan blokir tersebut.

Jika tidak terdapat catatan dalam buku tanah atau sertipikat dinyatakan bersih, maka Badan Pertanahan Nasional akan membubuhkan tanda bahwa sertipikat sesuai dengan buku tanah, dengan adanya tulisan: “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” yang dilengkapi dengan nomor daftar isian dan tanggal dilakukan pengecekan kemudian diparaf oleh tugas yang berkompeten.

Kewenangan Notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁷

Selain itu, Notaris bewenang pula.⁸

⁷ Jozan Adolf, Widhi Handoko, Muhamad Azhar, *Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan*, Notarius, Volume 13 Nomor 1 2020, Hlm. 182

⁸ *Ibid*

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi);
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat copy dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Dalam menjalankan jabatannya notaris juga dapat merangkap sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹ PPAT mempunyai tempat kedudukan di Kabupaten/Kota di Provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi.¹⁰

⁹ 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, Hlm. 42

¹⁰ *Ibid*

PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum, yaitu:¹¹

- a. Jual-Beli;
- b. Tukar-Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik mengangkat permasalahan ini dalam melakukan penelitian tesis dengan judul “Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana proses dan praktik pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional?

¹¹ *Ibid*

2. Apakah akibat hukum apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai dalam melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional?
3. Bagaimana solusi hukum apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai dalam melakukan Pengecekan Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas agar mengenai sasaran yang hendak dicapai dan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut. Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses praktik pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
2. Untuk menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan atas kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pengecekan sertipikat.
3. Untuk mengetahui solusi hukum apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai dalam melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

D. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian pasti ada manfaat yang diharapkan dapat tercapai, adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Penulis berharap dapat mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang Hukum Agraria dan Pendaftaran Hak Atas Tanah.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu, khususnya ilmu hukum tentang masalah hukum jaminan, sehingga dapat menambah referensi ilmiah yang berguna untuk pengembangan ilmu hukum.

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi para praktisi di Lembaga Bidang Kenotariatan, Badan Pertanahan Nasional maupun Kementerian Agraria dan Tata Ruang, masyarakat umum dan penulis lain. Sekaligus sebagai informasi dalam mengembangkan rangkaian penelitian.

E. Kerangka Teori

Dalam penulisan ini menggunakan beberapa teori sebagai landasan berfikir untuk memecahkan permasalahan yang diteliti, serta mencari jawaban atas permasalahan yang diteliti.

Teori adalah untuk memberikan argumentasi yang meyakinkan, bahwa yang dijelaskan itu ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa apa yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.¹² Kerangka teori menguraikan jalan pikiran yang logis untuk memecahkan masalah dalam penelitian yang telah dirumuskan sebelumnya sehingga dapat menjelaskan isu hukumnya. Menurut M. Solly Lubis, kerangka teori merupakan pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis.¹³ Dalam penulisan thesis ini penulis menggunakan beberapa teori, yaitu:

1. Grand Theory

Grand Theory dalam penelitian ini penulis menggunakan teori kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Grand Theory dalam penelitian ini yang berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil

¹² Anthon F. Susanto, H.R. Otje Salman, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 45

¹³ I Made Wirartha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, ANDI, Yogyakarta, 2006, hlm. 6

untuk kemudian dijadikan sebagai acuan dalam melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penelitian ini, kegunaan Teori Kepastian Hukum berhubungan dengan adanya sebuah aturan yang berlaku secara jelas untuk menjadi pedoman bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya di masyarakat. Dalam aturan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengetahui dan melaksanakan perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan oleh Notaris, selain itu aturan tersebut menjadi Batasan bagi masyarakat tentang apa yang boleh atau tidak boleh dibebankan kepada Notaris/PPAT.

2. Middle Range Theory

Pada penelitian ini Middle Range Theory yang akan digunakan berupa Teori Penegakan Hukum.

Jimly Asshidiqie mengartikan penegakan hukum sebagai proses dilakukannya upaya untuk menegakkan atau membuat berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atas hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Penegakan hukum dapat terlaksana apabila ada keserasian antara moralitas sosial, moralitas kelembagaan dan moralitas sipil warga negara yang didasarkan pada nilai-nilai aktual masyarakat.¹⁴

¹⁴ Kunsu Goesniadhie S, *Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*, Jurnal Hukum, Volume 17, Nomor 2, April 2010, hlm. 196

Manfaat Teori Penegakan Hukum dalam penelitian ini dikaitkan dengan penegakan aturan yang telah dibuat khususnya untuk Notaris/PPAT agar dapat terlaksana secara nyata dalam kehidupan bermasyarakat. Penegakan hukum yang baik harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip keadilan, kemanfaatan, akuntabilitas dan perlindungan hak asasi manusia oleh Lembaga Peradilan.

3. Applied Theory

Applied Theory yang digunakan berupa Teori Akibat Hukum. Perbuatan hukum menurut R. Soeroso adalah setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.¹⁵

Teori Akibat Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan adanya Akibat Hukum terhadap Notaris dalam melaksanakan tugasnya yang berpedoman dengan aturan yang berlaku, agar terlaksana secara baik dan tidak terjadi penyimpangan dari pelaksanaan aturan tersebut.

¹⁵ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 291

F. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.¹⁶ Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Kerangka konseptual merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, dan dijabarkan sebagai berikut:

1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum. Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.¹⁷

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 177

¹⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 228.

2. Kelalaian Hukum

Kealpaan, kelalaian, atau culpa adalah macam kesalahan dalam hukum pidana sebagai akibat dari kurang berhati-hati, sehingga secara tidak sengaja sesuatu itu terjadi. Undang-undang sendiri tidak mendefinisikan pengertian dari culpa, namun terkait dengan culpa, di Indonesia terdapat pasal kelalaian yang mengakibatkan kematian orang lain diatur dalam Pasal 359 KUHP: “Barang siapa karena kesalahannya (kealpaannya) menyebabkan orang lain mati, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun atau pidana kurungan paling lama satu tahun”. Berdasarkan bunyi pasal kelalaian tersebut, R. Soesilo berpendapat bahwa kematian dalam konteks Pasal 359 KUHP tidak dimaksudkan sama sekali oleh pelaku. Sebab, kematian tersebut hanya merupakan akibat kurang hati-hati atau lalainya pelaku. Sementara itu, jika kematian ternyata dikehendaki pelaku, maka pasal yang dapat diberlakukan adalah Pasal 338 KUHP atau 340 KUHP.¹⁸

3. PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun. [Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

¹⁸ R. Soesilo, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal, Bogor: Politea, 2019, hal. 248

Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah] Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006. Dalam peraturan tersebut lebih dijelaskan dalam Pasal 1 angka (1) yaitu: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”.

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 tidak menghiraukan proses untuk 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.

4. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN), menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional, dan sectoral. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun pertauran perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran, dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.¹⁹

5. Pengecekan Sertipikat Tanah

Sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan didalam peta pendaftaran, daftar

¹⁹ Achmad Ali Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2004, hlm. 14

tanah, surat ukur dan buku tanah. Berdasarkan peraturan tersebut, maka seluruh pihak yang berkepentingan yang memerlukan informasi tentang suatu bidang tanah berhak untuk mendapatkan data fisik dan data yuridis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) baik untuk kegiatan jual-beli tanah, termasuk dalam hal pemberian fasilitas kredit oleh Bank, maka Bank sebagai pihak yang berkepentingan berhak untuk memperoleh informasi tentang data-data dari tanah yang akan dijadikan calon debitur sebagai agunan.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis metode penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penelitian dengan yuridis normatif artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis bahas.²⁰

2. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum nomatif, maka pendekatan yang dilakukan antara lain:

a. Pendekatan Konseptual (*Concept Approach*)

²⁰ Roni Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jarimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 11

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.²¹ Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep berkaitan dengan konsep kehati-hatian yang harus dilakukan notaris serta mendapatkan perlindungan hukum dari Majelis Pengawas.

b. Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*)

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari perundang-undangan dengan regulasi yang berkaitan dengan isi hukum yang sedang diteliti.²²

Dalam Thesis ini Undang-Undang yang digunakan yaitu:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 113

²² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005, hlm. 295

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1130)

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam hal penulisan thesis ini, penulis melakukan penelitian dengan penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan berarti penulis meneliti data sekunder sebagai data pokok. Dengan cara mencari bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang bersifat normatif yang digunakan untuk mengkaji persoalan hukum mengenai Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, bahan hukum ini berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang kedudukan dari bahan hukum primer yang meliputi literatur, hasil penelitian karya ilmiah, artikel, serta hasil seminar dan pertemuan ilmiah lainnya dan ketentuan lain yang memiliki hubungan langsung sekaligus relevan dengan objek kajian penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum ini meliputi kamus hukum, majalah, ensiklopedia, dan koran yang berhubungan langsung dengan penelitian ini

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penulian ini dilakukan melalui cara studi pustaka yang dimana dengan cara membaca dan mencermati buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan dan mempelajari literatur

lainnya yang dimana selanjutnya hasil dari studi pustaka tersebut diolah dan dirumuskan secara sistematis sesuai dengan masing-masing pokok dan materi bahasannya.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Pengolaan data menggunakan metode deskriptif analisis berarti data yang diperoleh berdasarkan kenyataan kemudian dikaitkan dengan penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dibahas, dianalisa, lalu ditarik kesimpulan yang akhirnya digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Untuk menarik kesimpulan data yang diperoleh dari penelitian baik primer maupun sekunder dihubungkan secara sistematis untuk menjawab permasalahan didalam skripsi ini. Sementara, kesimpulan guna menjawab permasalahan yang diteliti dilakukan metode induktif. Metode induktif digunakan untuk penarikan kesimpulan dari kasus-kasus individual nyata menjadi kesimpulan umum.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju
- _____. 1991. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju
- Achmad Ali Chomzah. 2004. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. 2020. *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: STPN Press
- Anthon F. Susanto, H.R. Otje Salman. 2013. *Teori Hukum*. Bandung: Refika Aditama.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan.
- I Made Wirartha. 2006. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: ANDI.
- Indra Bastian. 2012. *Pemeriksaan Pertanggung Jawaban Pemerintah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Irawan Soerodjo. 2002. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Aekola Surabaya.
- Johnny Ibrahim. 2005. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

_____. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

R. Soeroso. 1993. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

_____. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

R. Soesilo. 2019. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. Bogor: Politea.

Roni Hanitijo Soemitro, 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jarimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Salim H.S. 2006. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika

_____. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

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

B. JURNAL, TESIS, DAN SKRIPSI

Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, Gunarto. “Efektifitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”. *Jurnal Akta* Vol.5 No.1 (2018)

Didik Ariyanto. “Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gombang”. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. (2016)

Fitriyani, Dwi Nurhayati. “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. (2014)

Harsono, Boedi. “Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif, Makalah Seminar Nasional Keefektifan Lembaga Rechtsverwerking Mengatasi Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan

Sistem Publikasi Negatif. Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti.” (2002)

Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung. “*Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C. Jurna*”l. Surabaya: Universitas Narotama. (2014)

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. (2019)

Kunsu Goesniadhie S. “*Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*”. Jurnal Hukum, Volume 17, Nomor 2, April 2010. (2010)

Nasution, Bismar. “*Keterbukaan dalam Pasar Modal*”. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Program Pasca Sarjana. (2001)

Nia Kurniati dan Efa Laela Fakhriah. “*BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia Pasca PERKABAN No.11 Tahun 2016*” , Sosiohumaniora, Vol. 19, No. 2. (2017)

Noor, Ade Kurniady. “*Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat*”. Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. (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)

Putri, Chintya Agnisya. “*Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*”. Jurnal Akta. Volume 5 No 1 Maret 2018. (2018)

Ratu Ester Damaris. “*Fungsi Pengecekan Tanah Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*”. Surabaya: Universitas Narotama. (2016)

Silvia dan Diana. “*Pengecekan Sertifikat dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah untuk Mencegah Terjadinya Sengketa Pertanahan di Kota Pekanbaru*”. Padang: Universitas Andalas. (2016)

Yanly Gandawidjaja. *“Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah.”* Bandung: Universitas Katolik Parahyangan. (2002)

Yulyanti M. Rampengan. *“Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No.5 Tahun 1960”*, *Lex Admiistratum*, Vol. IV No. 4 : 170 -177. (2016)

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1130

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata