

## Efektivitas Peran BPN Dalam Pendaftaran Tanah Yang Kemudian Menimbulkan Persoalan Sertifikat Ganda (Studi Kasus Di Kantor Bpn Kota Kupang )

**Alexsander Reynaldi Koli**

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

**Hendrikus Sina Nubae Lolonrian**

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

**Vinsensius Samara**

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Korespondensi Penulis : [Alexanderkoli54@gmail.Com](mailto:Alexanderkoli54@gmail.com)

***Abstract.**In the land sector, there is a land registration process which from this process allows land rights holders to prove their rights to the land they control. The purpose of land registration in Indonesia is to provide legal certainty (cadastral rechts) of land rights and legal protection of land ownership. Land certificates issued by the National Land Agency (BPN) become proof of legal ownership in any land dispute or all issues concerning land ownership. . The research method that the author uses is an empirical juridical research method. This research uses a problem approach, a statutory approach (Statute-Approach) and a concept approach (conceptual approach). According to Mrs. Wayan Juliati (Interview June 15, 2023) as Head of the Rights Determination and Registration Section at the Kupang City Land Office, in general, certificate checking is an activity carried out to find out physical data and juridical data.*

***Keywords:** Effectiveness, BPN Role, Dual Certificate*

**Abstrak.**Di bidang pertanahan, terdapat proses pendaftaran tanah yang mana dari proses tersebut memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (rechts kadaster) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Sertifikat tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti kepemilikan yang sah dalam setiap sengketa tanah atau segala permasalahan menyangkut kepemilikan tanah. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian ini memakai pendekatan masalah pendekatan perundang-undangan (Statute-Approach) serta pendekatan konsep (conceptual approach). Menurut ibu Wayan juliati (Wawancara 15 Juni 2023) selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor

Pertanahan Kota Kupang, secara umum, pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Hal demikian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. dengan daftar di kantor pertanahan kota kupang. Dalam pandangan penulis, berdasarkan kasus tersebut di atas masih terdapat celah dimana pengecekan tidak efektif memberikan kepastian hukum terhadap data yuridis maupun data fisik sertifikat.

**Kata kunci:** Efektivitas, Peran BPN, Sertifikat Ganda

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan objek properti yang memiliki nilai jual cukup tinggi, dan dijadikan sebagai lahan investasi bagi beberapa kalangan untuk mendapatkan keuntungan finansial. Kebutuhan akan tanah telah meningkat, yang didasarkan atas kebutuhan untuk bermukim maupun kegiatan usaha. Dengan meningkatnya kebutuhan tanah tersebut, maka secara otomatis meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Adapun jaminan kepastian hukum yang dimaksud ialah berupa tersedianya perangkat hukum yang tertulis, salah satunya yaitu sertifikat hak atas tanah. (Sengketa et al. 2023)

UUPA memperkenalkan macam-macam hak atas tanah baik yang bersifat primer seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, maupun yang bersifat sekunder seperti hak sewa dan hak memungut hasil hutan. Dari adanya macam-macam hak atas tanah tersebut selanjutnya ditentukan cara untuk mencapai suatu kepastian hukum terhadap kepemilikannya. (Sengketa et al. 2023)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan UUPA pada pasal 19 ayat (1) dikemukakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah . Dengan adanya ketentuan ini, maka undang-undang memberikan hak bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya tidak hanya sekadar memberikan jaminan dan kepastian hukum. Pendaftaran tanah kemudian dikonversi dalam bentuk sertifikat sebagai bukti autentik kepemilikan yang memiliki nilai ekonomis dalam kehidupan masyarakat, hal itu dikarenakan sertifikat ini merupakan bagian dari surat-surat berharga. Sertifikat merupakan wujud pemberian hak atas tanah. Pemberian hak atas tanahnya itu adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh

negara kepada seseorang ataupun beberapa orang yang bersama-sama atau sesuatu badan hukum. Pemberian hak atas tanah di Indonesia dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN-RI) dalam rangka memberikan jamin dan kepastian hukum yang dapat mencakup secara keseluruhan di seluruh wilayah Republik Indonesia. (Basir, Nila, dan Dewi 2023)

Untuk kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah, maka masyarakat harus melakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Karena banyak permasalahan tanah muncul atas hak tanah yang diberikan karena ketidakpahaman masyarakat maupun adanya perbuatan yang melawan hukum dimana persoalan itu sampai terbawa ke proses persidangan.

Di bidang pertanahan, terdapat proses pendaftaran tanah yang mana dari proses tersebut memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh PP 10 Tahun 1961 dan PP 24 Tahun 1997 disebut dengan sertifikat tanah. Sertifikat tanah oleh UUPA diberi daya pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c). Artinya bahwa sertifikat ini daya pembuktiannya adalah tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Implikasinya di Indonesia sertifikat tanah masih dapat diubah apabila ada cacat hukum dan/atau cacat administrasi dalam penerbitannya. Pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh/mempunyai tanah dengan itikad baik. (Sengketa et al. 2023)

Permasalahan pendaftaran hak atas tanah kerap menimbulkan masalah dalam kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran tanah yang diadakan Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Namun pada kenyataannya sering kali kita mendapatkan kepemilikan sertifikat hak milik ganda (*overlapping*) atas tanah. Dengan adanya sertifikat ganda atas status kepemilikan tanah, maka menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab tujuan

didaftarkan tanah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Hal tersebut tentunya tidak lepas dari human eror atau kesalahan yang dilakukan oleh petugas pertanahan. Selain itu hal ini juga dapat terjadi karena tidak adanya basis data mengenai bidang –bidang tanah yang telah terdaftar maupun belum terdaftar serta masih adanya unsur kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada di BPN, hal ini bertujuan untuk memanfaatkan kelemahan lembaga BPN ini. (Basir, Nila, dan Dewi 2023)

Selain itu, Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah . Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan/atau jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain persertifikatan tanah tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan, yang jauh melampaui sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan seperti prona dan proyek adjukasi relatif berhasil mencapai tujuannya. Kesalahan yang kerap dilakukan oleh petugas pertanahan dan minimnya akses informasi pertanahan diharapkan dapat diminimalisir dengan adanya penertiban administrasi pertanahan melalui sistem elektronik dalam penggunaan komputer, sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan pada pasal 1 huruf b menugaskan Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pembangunan sistem informasi pertanahan dan manajemen pertanahan, yang meliputi penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan pemilikan tanah, yang dihubungkan e-government, e-commerce dan e-payment.(Basir, Nila, dan Dewi 2023)

Sertifikat 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 kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian. Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran hak tanah atas tanah, dalam pencatatannya menguraikan suatu ringkasan yang detail mengenai perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau transaksi lain yang mempengaruhi suatu hak milik. Pada dasarnya segala perbuatan hukum yang mempengaruhi suatu milik dicatat dalam satu dokumen. Apabila terjadi jual beli tanah sebagian dari tanah pemilik tanah yang dijual, dilakukan pendaftaran tanah kemudian diterbitkan sertifikat tanah, yang merupakan surat bukti

hak kepemilikan. Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa hukum menghendaki kepastian. Pemegang sertifikat mempunyai tanda bukti hak yang kuat. Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain sebidang tanah. Pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechts kadaster* artinya yang bertujuan menjamin Kepastian hukum dan kepastian haknya. Pendaftaran Tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subyek hukum, maka pemerintah mengeluarkan sertifikat tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan/ penguasaan tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pemerintah ini mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksana ketentuan pasal 19 UUPA, tetapi lebih menjadi tulang punggung yang mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia. (Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya 2018)

Di Indonesia sistem pendaftaran tanah masih menimbulkan polemik. Kita sering mendengar adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah. Contohnya adalah pada saat terjadinya proses peralihan hak atas tanah. Para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah (jual beli tanah) mendatangi kantor PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AB), setelah semua dokumen yang dibutuhkan telah lengkap, pihak PPAT akan melakukan pemeriksaan/pengecekan terhadap keaslian sertifikat untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pengecekan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Akan tetapi, kadang kala terdapat masalah yang terjadi yang menyebabkan

peralihan hak tidak dapat terjadi sebagaimana mestinya, meskipun pengecekan sertifikat telah dilakukan dan dinyatakan “aman dan bersih”. (Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya 2018)

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

## **RUMUSAN MASALAH**

Bagaimana Peran BPN dalam mengatasi pendaftaran tanah yang kemudian menimbulkan sertifikat ganda?

## **METODE PENELITIAN**

Dalam melakukan suatu penelitian penulis mengacu pada metode penelitian, agar penelitian lebih terarah dan terencana. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian ini memakai pendekatan masalah pendekatan perundang-undangan (Statute-Approach) serta pendekatan konsep (conseptual approach). Sumber data yang penulis gunakan berupa data primer dengan cara penelitian lapangan (Field Research) yang berlokasi di Kantor BPN Kota Kupang dengan melakukan teknik pengumpulan data berupa pengamatan dan wawancara dengan data sekunder untuk membantu penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Tanah merupakan objek properti yang memiliki nilai jual cukup tinggi, dan dijadikan sebagai lahan investasi bagi beberapa kalangan untuk mendapatkan keuntungan finansial. Kebutuhan akan tanah kian meningkat, yang didasarkan atas kebutuhan untuk bermukim maupun kegiatan usaha. Dengan meningkatnya kebutuhan tanah tersebut, maka secara otomatis meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Adapun jaminan kepastian hukum yang dimaksud ialah berupa tersedianya perangkat hukum yang tertulis, salah satunya yaitu sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas sebuah tanah sering bermasalah di daerah yang kurang memahami hukum. Permasalahan yang terjadi bukan hanya permasalahan

secara hukum, melainkan juga permasalahan mengenai fisik tanah tersebut. Seringkali masyarakat beranggapan bahwa dengan menguasai fisik tanah atau tinggal di atas sebidang lokasi dalam kurun waktu yang sudah lama, berarti tanah atau lokasi tersebut adalah milik mereka. Terhadap tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna Bangunan (SHGB). Namun, sering terjadi kasus kepemilikan ganda di Indonesia khususnya di kota Kupang. Untuk lebih memastikan mengenai keaslian sertifikat, dapat ditanyakan ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memberi informasi apakah sertifikat Anda bersih atau dalam sengketa. Pilihan lain untuk mengecek legalitas tanah dapat melalui bantuan notaris atau PPAT.

Sudah menjadi standar operasional prosedur dari Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminakan, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan sebelum ditandatangani aktanya. Ketentuan mengenai pengecekan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.

Menurut ibu Wayan Juliati (Wawancara 15 Juni 2023) selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, secara umum, pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Hal demikian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

6. Pada umumnya pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Kupang memerlukan waktu 24 jam.

Pada umumnya, masyarakat umum apalagi yang awam biasanya meminta bantuan pada Notaris/PPAT untuk melakukan pengecekan. Bila anda ingin mengurus pengecek keaslian sertifikat tanah tersebut prosedurnya anda dapat membuat surat kuasa tentang permohonan pengecekan sertifikat tanah yang di bubuhi tanda tangan anda sebagai pemohon di atas materai. Setelah kelengkapan berkas pengecekan memenuhi syarat, sertifikat asli akan diperiksa dan dicocokkan dengan buku tanah yang disimpan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang.

Menurut ibu Wayan juliati (Wawancara 15 Juni 2023) selaku Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Kupang jika tidak terdapat catatan dalam buku tanah atau sertifikat dinyatakan bersih, maka BPN akan membubuhkan tanda bahwa sertifikat sesuai dengan buku tanah, dengan adanya tulisan: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” yang dilengkapi dengan nomor daftar isian dan tanggal dilakukan pengecekan kemudian diparaf oleh petugas yang berkompeten. Pengecekan sertifikat bisa dilakukan oleh pemilik atau dikuasakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selanjutnya dikemukakan oleh ibu Wayan juliati (Wawancara 15 Juni 2023) selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, bahwa sebaliknya jika terdapat catatan dalam buku tanah tersebut maka Kantor Pertanahan akan menyarankan pihak terkait yang berkepentingan untuk bermohon kepada BPN untuk mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menerangkan catatan-catatan tersebut. Catatan berupa blokir bisa dari perorangan karena urusan tertentu atau dari instansi seperti kepolisian atau pengadilan. Untuk menindak lanjuti sertifikat dengan catatan blokir maka diperlukan pengajuan penghapusan blokir.

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

Selanjutnya, dikemukakan oleh Ibu Wayan Juliati bahwa selain pengecekan fisik sertifikat, persyaratan untuk memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis bidang tanah adalah adanya permohonan tertulis dengan menyebutkan keperluannya, kecuali dalam hal SKPT yang diberikan untuk pemeriksaan sertifikat oleh PPAT tidak diperlukan permohonan tertulis. Informasi tersebut juga dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis. Apabila informasi diberikan secara tertulis,



maka akan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Jadi secara umum, fungsi SKPT ada kesamaan dengan pengecekan dimana SKPT menjelaskan tentang status tanah, data fisik dan data yuridis yang dituangkan dalam bentuk surat. Berdasarkan Pasal 191 Permenag/Ka.BPN No. 3/1997, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. Tata cara permohonannya adalah dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluan tersebut. Permintaan tersebut dipenuhi setelah disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan.

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

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

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

### **Efektifitas Peran BPN dalam mengatasi pendaftaran tanah yang kemudian menimbulkan sertifikat ganda.**

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

Efektifitas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata efektif mempunyai arti efek, pengaruh, akibat atau dapat membawa hasil. Jadi, efektifitas adalah keaktifan, daya guna, adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan orang yang melaksanakan tugas dengan sasaran yang dituju. Efektivitas pada dasarnya menunjukkan pada taraf tercapainya hasil, sering atau senantiasa dikaitkan dengan pengertian efisien, meskipun sebenarnya ada perbedaan diantara keduanya. Oleh karena itu, secara umum dapat disimpulkan bahwa efektifitas adalah suatu keadaan yang menunjukkan sejauh mana rencana dapat tercapai. Semakin banyak rencana yang dapat dicapai, semakin efektif pula kegiatan tersebut, sehingga kata efektifitas dapat juga diartikan sebagai tingkat keberhasilan yang dapat dicapai dari suatu cara atau usaha tertentu sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.

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

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

Mengenai pelaksanaan dari pengecekan sertifikat seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa pengecekan telah menjadi prosedur tetap dalam tahapan peralihan hak sertifikat maupun pembebanan hak atas tanah, baik oleh Notaris/PPAT maupun proses pencatatannya di Kantor Pertanahan Kota Makassar. Akan tetapi, yang menjadi perhatian adalah mengenai efektif atau tidaknya pengecekan sertifikat tersebut. Efektif dalam arti pengumuman tersebut telah menjadi sumber informasi dan landasan yuridis bagi pihak yang mempunyai kepentingan terkait tanah tersebut. Ataupun tidak efektif, dimana proses pengecekan sertifikat sebagai prosedur

formal hanya menjadi sebuah “formalitas” tanpa menyentuh substansi yang ingin dicapai dari dilaksanakannya tahapan pengecekan tersebut.

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

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

Menurut ibu Wayan juliati (Wawancara 15 Juni 2023) selaku Kepala Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Kupang, dikemukakan bahwa masih tingginya sengketa pertanahan di Kota Kupang merupakan kompleksitas masalah pertanahan yang hampir terjadi di seluruh wilayah di Indonesia. Namun beberapa hal utama yang setidaknya menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan adalah :

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

Selanjutnya dikemukakan oleh ibu Wayan juliati bahwa, pada dasarnya pengecekan telah efektif mencegah terjadinya sengketa dalam peralihan hak atas tanah. Adapun masih tingginya sengketa pertanahan dipengaruhi oleh berbagai macam faktor yang sangat kompleks. Namun dalam hal pendaftaran tanah dan peralihan haknya, pengecekan telah menjadi prosedur mutlak dalam meminimalisir sengketa. Seperti kasus sengketa tanah berkaitan dengan sertifikat ganda di batu plat, kecamatan Alak kota kupang yang telah dilakukan pengecekan sertifikat tertanggal 15 Januari 2017 untuk kepentingan peralihan hak dan di stempel dan telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan kota kupang.

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

kepastian hukum hak atas tanah khususnya kepastian hukum bagi pihak terkait dalam proses peralihan hak atas tanah.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka Penulis mencoba menarik kesimpulan sebagai berikut:

Prosedur pengecekan sertifikat hak atas tanah yaitu dengan menyerahkan sertifikat asli disertai data pendukung berupa identitas pemegang hak atas tanah, dan apabila dikuasakan kepada pihak lain, harus dilengkapi dengan surat kuasa yang dilegalisir oleh pejabat berwenang (Lurah/Camat / Notaris / PPAT). Pengecekan dilakukan untuk mencocokkan data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah surat ukur dan buku tanah dan mutlak dilakukan dalam mencegah sengketa pertanahan. Secara umum pengecekan sertifikat telah efektif dalam mencegah sengketa pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang dan menjadi suatu hal yang mutlak sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah. Adapun masih terdapat celah dimana pengecekan tidak sempurna memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data yuridis maupun data fisik sertifikat, akan tetapi melihat rasio perbandingan kasus yang ditimbulkan karena kesalahan administrasi pada pencatatan sita jaminan pada buku tanah yang sangat jarang terjadi dibandingkan keseluruhan proses peralihan hak yang diproses di Kantor Pertanahan Kota Kupang.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- A P. Parlindungan. Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Basuki, Sunario. Hukum Tanah Nasional Landasan Hukum Penguasaan Dan Penggunaan Tanah, (Diktat Mata Kuliah Hukum Agraria, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok), 2002.
- Basir, Abd, Mira Nila, dan Kusuma Dewi. 2023. "EFEKTIVITAS PELAKSANAAN SISTEM INFORMASI DAN MANAJEMEN PERTANAHAN NASIONAL ( SIMTANAS ) SEBAGAI UPAYA PREVENTIF SERTIPIKAT GANDA ( OVERLAPPING )" 5 (1): 175–88.
- Blitanagy, Josef, Johannes. Hukum Agraria Nasional. Ende Flores: Nusa Indah, 1984.
- Bosu, Benny. Perkembangan Terbaru Sertifikat. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum, 1997.
- Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, Gunarto. 2018. "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa.. (Chintya Agnisya Putri) Vol 5 No 1 Maret 2018" 5 (1):

267–74.

Effendie, Bachtiar. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Cet. I, Bandung: Alumni, 1993.

Lubis, Mhd Yamin & Lubis, Abd. Rahim. Hukum Pendaftaran Tanah. Jakarta: Mandar Maju, 2008.

Salim, Agus. 2019. “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda.” *Jurnal Usm Law Review* 2 (2): 174. <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2269>.

Sengketa, Penyelesaian, Tanah Mengenai, Sertipikat Ganda, Akibat Tindak, dan Pidana Mafia Tanah. 2023. “Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah.” *Jurnal Pendidikan dan Konseling* 5: 5144–53.

(Salim 2019)

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Presiden Nomor. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanian