



## Penentuan Waktu Ideal Pemeriksaan Sertifikat Tanah untuk Mencegah Sengketa Peralihan Hak atas Tanah (Studi Putusan Nomor 712/Pdt.G/2022/Pn.Tng)

Fadilla Zahara<sup>1</sup>, Ana Silviana<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, [dillazahara94@gmail.com](mailto:dillazahara94@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, [anasilviana@lecturer.undip.ac.id](mailto:anasilviana@lecturer.undip.ac.id)

Corresponding Author: [dillazahara94@gmail.com](mailto:dillazahara94@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *In conducting a deed of sale and purchase, a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah) is required to exercise due care in drafting an authentic deed, including examining land ownership before signing the deed. In the Tangerang District Court decision examined in this study, the land involved had not yet been certified and was supported only by Letter C as proof of ownership. Generally, certified land allows easier verification of ownership history through available electronic systems. However, because the land was uncertified, the examination was conducted at the village or sub-district office. During the title transfer process at the National Land Agency, it was discovered that the land had been issued under seven different certificates registered under names other than the seller's, resulting in losses to the parties and the transfer process failing despite the PPAT having followed existing procedures. This study aims to determine the appropriate timing and mechanism for examining certified and uncertified land. Using a normative juridical method grounded in court decisions, statutory regulations, and library research, this study concludes that a certificate of title must be obtained prior to deed execution, and that uncertified land should also be examined at the local land office. There must be coordination between the village or sub-district office with local land office within its jurisdiction so that land inspections are more efficient and conducted through a single channel.*

**Keywords:** *Land Deed official, Letter C, Land Ownership Certificate, Land Registration*

**Abstrak:** Dalam pembuatan akta jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk bersikap hati-hati dalam menyusun akta autentik, salah satunya dengan melakukan pemeriksaan sertipikat tanah sebelum penandatanganan akta. Namun, dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dikaji dalam penelitian ini, objek tanah belum bersertipikat dan hanya didukung alas hak berupa Letter C. Tanah yang telah bersertipikat pada umumnya lebih mudah ditelusuri riwayat kepemilikannya melalui sistem elektronik, sedangkan tanah dengan Letter C mengharuskan pemeriksaan dilakukan di kantor desa atau kelurahan. Dalam kasus ini, pada saat proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional diketahui bahwa tanah tersebut telah terdaftar atas tujuh sertipikat dengan nama yang berbeda dari penjual, sehingga merugikan para pihak dan menggagalkan proses peralihan hak,

meskipun PPAT telah mengikuti prosedur yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan waktu ideal pemeriksaan sertipikat serta mekanisme pemeriksaan tanah yang belum bersertipikat. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan putusan hakim, peraturan perundang-undangan, dan studi kepustakaan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pemeriksaan sertipikat wajib dilakukan sebelum pembuatan akta, serta pemeriksaan tanah belum bersertipikat sebaiknya juga dilakukan di kantor pertanahan setempat. Harus ada koordinasi antara kantor pertanahan dengan kantor desa atau kelurahan yang berada diwilayahnya sehingga pemeriksaan tanah lebih efisien dan melalui satu pintu.

**Kata Kunci:** Tanah Letter C, Sertipikat Tanah, PPAT, Pendaftaran Tanah

## PENDAHULUAN

Pada masa kini, transaksi jual beli tanah menjadi hal lumrah dan sering dilakukan oleh kebanyakan orang. Banyak masyarakat yang berbondong-bondong untuk membeli tanah sebagai investasi, tempat usaha ataupun hunian. Notaris wajib berhati-hati dalam membuat akta sebagai alat bukti dari peristiwa hukum seperti jual beli tanah. Tindakan yang berhati-hati tersebut bisa kita lihat dalam pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut:

*“bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”*

Pemeriksaan sertifikat dilakukan sebagai usaha preventif untuk menghindari konflik di kemudian hari. Selain itu, pemeriksaan ini melindungi para pihak dan juga notaris itu sendiri jika suatu saat akan dituntut ganti rugi yang biasanya bernilai ekonomis tidak sedikit bagi pihak yang dirugikan. Selai itu, pemeriksaan terhadap objek tanah tersebut diperlukan demi menjaga kepastian hukum antara para pihak.

Dalam praktik, notaris akan memeriksa sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Kepala Desa setempat atau datang langsung ke BPN setempat. Di beberapa wilayah Indonesia sekarang telah diterapkan pengecekan atau validasi melalui *online*, contohnya pada kasus sengketa di Kabupaten Tangerang. Sekarang wilayah Kabupaten Tangerang telah menerapkan sistem online melalui website ATR/BPN (Agaria dan Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Tangerang.

Perkara yang menjadi fokus kajian dalam tulisan ini berangkat dari sengketa keperdataan sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 712/Pdt.G/2022/PN.Tng, yang berakar pada proses peralihan penguasaan tanah melalui akta jual beli. Dalam kasus tersebut, pihak pembeli bermaksud meningkatkan status sebidang tanah persil yang berlokasi di Desa Tanjung Burung, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang, ke dalam bentuk hak yang lebih kuat. Sebelum pengajuan peningkatan tersebut dilakukan, pembeli telah menempuh langkah administratif awal dengan meminta keterangan kepada aparat desa setempat guna memastikan kondisi yuridis bidang tanah yang bersangkutan. Namun, fakta hukum yang terungkap kemudian menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara informasi awal dan data pertanahan yang tercatat secara formal. Pada tahap pengurusan lanjutan, terungkap bahwa bidang tanah yang diyakini masih berada dalam satu kesatuan persil justru telah terfragmentasi menjadi tujuh bidang terdaftar dengan status hak yang sama, masing-masing atas nama pihak lain yang tidak memiliki hubungan hukum maupun faktual dengan pembeli. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian mengenai asal-usul hak serta rantai penguasaannya, sehingga secara objektif menghalangi keberlanjutan proses administrasi pertanahan. Padahal penandatanganan Akta Jual Beli telah dilakukan dan pembeli sudah melunasi kepada penjual. Hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli yang tidak mendapatkan manfaat dari tanah tersebut karena status yang kurang jelas. Biasanya dalam kasus seperti ini notaris juga dapat digugat karena sifatnya tanggung renteng. Tanggung

renteng artinya bertanggung jawab bersama-sama. Dalam kasus ini, tidak hanya para pihaknya saja yang dapat dimintai pertanggungjawaban, tetapi juga notaris itu sendiri bisa dimintai pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya.

Kasus ini menimbulkan permasalahan baru, yaitu apakah sebaiknya pemeriksaan terhadap sertifikat disarankan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli atau sesudah penandatanganan dan akan melakukan balik nama?

Sebelum mengkaji lebih jauh peristiwa hukum yang menjadi objek analisis, diperlukan pemahaman konseptual mengenai instrumen hukum yang melandasi proses peralihan penguasaan tanah. Salah satu instrumen tersebut adalah akta jual beli, yang secara yuridis ditempatkan sebagai dokumen autentik yang lahir dari kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keberadaan akta ini tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga memiliki fungsi pembuktian yang kuat karena bentuk dan tata cara pembuatannya telah ditentukan secara limitatif oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks hukum pertanahan, perbuatan hukum berupa pemindahtanganan tanah tidak dipandang cukup hanya berdasarkan kesepakatan para pihak. Negara mensyaratkan adanya pencatatan melalui mekanisme tertentu guna menjamin keteraturan serta kepastian hukum. Ketentuan mengenai hal tersebut tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menempatkan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai prasyarat formal bagi pencatatan perubahan data hak. Pasal 37 ayat (1) regulasi tersebut secara tegas mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa akta jual beli bukan sekadar bukti terjadinya transaksi, melainkan merupakan pintu masuk bagi negara untuk melakukan pengakuan dan pencatatan terhadap perubahan subjek penguasaan tanah:

*Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Penelitian ini bertujuan agar notaris dan praktisi lainnya dapat lebih berhati-hati dalam mengeluarkan akta dan juga menghindari kerugian-kerugian yang mungkin terjadi di kemudian hari sebelum penandatanganan akta jual beli. Kerugian tersebut dapat terjadi kepada para pihak yang bersengketa maupun kepada notaris itu tersebut.

## **METODE**

Penulisan jurnal ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan putusan hakim, peraturan perundang-undangan, dan pengumpulan data secara studi kepustakaan (*Literature Review*) dengan bersumber melalui buku, jurnal, dan artikel-artikel baik dalam jaringan maupun di luar jaringan. Penelitian yuridis normatif menggunakan pendekatan *jurisprudensial* yang kajiannya berfokus pada hukum sebagai sistem yang bulat dan mencakup seperangkat asas hukum, norma hukum dan aturan hukum baik tertulis maupun tidak (Nur, 2021).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pentingnya Pemeriksaan Sertifikat Tanah di BPN**

Seseorang yang akan melakukan jual beli pastinya menggunakan jasa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di mana pejabat tersebut bertugas untuk memastikan bahwa seluruh dokumen terkait dengan pembiayaan dan kepemilikan properti dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dokumen yang diserahkan sebagai bukti jual beli telah sah dan legal. PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk pendaftaran tanah dan sebagai pihak yang krusial dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah memiliki peran yang penting (Prawira & Yoga, 2016). Tugas utama seorang PPAT adalah memastikan pendaftaran tanah dan perbuatan hukum yang telah dilakukan sesuai dengan peraturan, yang dibuktikan dengan

akta-akta yang telah dikeluarkan oleh PPAT. (Pratama et al., 2024). Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah diposisikan sebagai suatu rangkaian tindakan administratif yang diselenggarakan oleh negara secara berkelanjutan dan sistematis. Kegiatan tersebut tidak dilakukan secara insidental, melainkan berlangsung terus-menerus dengan pola yang teratur sebagai bagian dari fungsi pengelolaan pertanahan nasional. Ruang lingkungannya mencakup penghimpunan dan pengolahan informasi, pencatatan dalam administrasi resmi, penyajian data, hingga pemutakhiran secara berkala terhadap kondisi objek dan subjek penguasaan tanah. Lebih lanjut, pengaturan tersebut menegaskan bahwa data yang dikelola tidak terbatas pada aspek fisik bidang tanah, tetapi juga meliputi dimensi yuridis yang melekat padanya. Dalam kerangka ini, negara berperan aktif menjamin keterhubungan antara keadaan faktual di lapangan dan konstruksi hukum yang tercermin dalam sistem administrasi pertanahan. Pemberian tanda bukti hak merupakan bagian integral dari proses tersebut, baik terhadap bidang tanah yang telah memiliki status hukum tertentu maupun terhadap hak milik atas satuan rumah susun, termasuk pula pencatatan mengenai beban-beban hak yang melekat di atasnya. Formulasi norma tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah tidak dapat dipahami semata sebagai prosedur pencatatan, melainkan sebagai mekanisme pengendalian hukum yang bertujuan menciptakan keteraturan, transparansi, serta kepastian dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah. Dengan adanya sistem yang terintegrasi antara data fisik dan yuridis, potensi terjadinya ketidaksesuaian informasi yang berujung pada sengketa dapat diminimalkan sejak tahap awal administrasi.

Setelah dibuatnya akta jual beli, PPAT harus segera melakukan proses balik nama. Pada praktiknya terdapat tiga tahapan proses jual beli hak atas tanah antara lain (Mokoagow, 2017):

a. Tahap sebelum melakukan jual beli tanah

Para pihak terlebih dahulu mendatangi kantor PPAT setempat. Pentingnya melakukan transaksi jual beli PPAT adalah agar jual beli tersebut dapat dilakukan secara legal disertai dengan akta autentik karena pada praktiknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat melakukan proses balik nama apabila dilakukan di bawah tangan. Setelah itu, akan dilakukan pemeriksaan terhadap keaslian sertifikat, pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan, dan kewajiban pajak-pajak lainnya yang harus dipenuhi. Melalui tahapan pemeriksaan tersebut, rekam jejak penguasaan tanah dapat ditelusuri secara objektif berdasarkan dokumen resmi yang diterbitkan oleh instansi pertanahan. Apabila bidang tanah telah terdaftar, penelusuran dilakukan melalui keterangan tertulis yang bersumber dari Badan Pertanahan Nasional. Sebaliknya, terhadap tanah yang belum terdaftar, diperlukan pernyataan administratif dari aparat kelurahan sebagai dasar awal untuk memastikan keberlanjutan penguasaan sebelumnya. Mekanisme ini memungkinkan identifikasi yang jelas mengenai status dan asal-usul penguasaan tanah, sehingga memperkuat legitimasi administratif serta meningkatkan jaminan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Penelusuran terhadap sertifikat tanah yang dilakukan oleh instansi pertanahan dilaksanakan melalui dua pendekatan yang saling melengkapi, yakni pemeriksaan terhadap aspek faktual dan penelaahan terhadap aspek yuridis. Penelaahan faktual diarahkan pada verifikasi keberadaan serta kesesuaian objek tanah sebagaimana tercantum dalam dokumen, yang dilakukan dengan mencocokkan data sertifikat dengan kondisi nyata di lapangan. Langkah ini bertujuan memastikan bahwa letak, batas, dan karakteristik fisik tanah tidak menyimpang dari informasi yang tercatat secara administratif. Di sisi lain, penelaahan yuridis difokuskan pada pemeriksaan data hak yang tersimpan dalam administrasi pertanahan. Pemeriksaan ini dilakukan melalui buku tanah yang berada di kantor Badan Pertanahan Nasional, dengan penyesuaian terhadap sistem data elektronik yang telah terintegrasi. Melalui

mekanisme tersebut, informasi mengenai status hukum tanah dapat ditelusuri secara menyeluruh, termasuk riwayat penguasaannya dan setiap perubahan data yang pernah terjadi. Dalam praktiknya, penelusuran ini dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui layanan informasi pertanahan berbasis elektronik yang disediakan oleh kementerian terkait. Hasil pemeriksaan tersebut memberikan gambaran mengenai kondisi hukum tanah yang diajukan, antara lain apakah tanah tersebut sedang berada dalam sengketa, dibebani hak tertentu, pernah dijadikan jaminan, berada dalam status sita, atau mengalami perubahan data sebelumnya. Informasi ini menjadi dasar penting dalam menilai kelayakan dilanjutkannya suatu perbuatan hukum atas tanah. Kewajiban untuk melakukan pemeriksaan tersebut ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017. Pasal 4 peraturan tersebut secara eksplisit mewajibkan PPAT melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah sebelum menyusun akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum. Ketentuan ini menegaskan bahwa kehati-hatian bukan sekadar pilihan profesional, melainkan merupakan kewajiban hukum yang melekat guna mencegah lahirnya permasalahan di kemudian hari. (Wato et al., 2025)

b. Tahap Pembuatan akta jual Beli (AJB)

Setelah mengecek sertifikat di BPN dan membayar pajak-pajak yang terjadi dari jual beli tersebut (BPHTB dan PPh), para pihak yaitu pembeli dan penjual, memberikan kuasa kepada PPAT melalui surat kuasa untuk melakukan berbagai macam tindakan hukum yang akan terjadi dalam pembuatan akta tersebut, contohnya adalah kuasa untuk menyetor uang pajak atau membereskan pajak PBB yang belum lunas. Setelah itu PPAT akan membuat draft untuk akta yang akan ditandatangani kedua belah pihak. Selanjutnya akta tersebut dibacakan terlebih dahulu dan memastikan bahwa pihak yang hadir adalah orang yang sama dengan yang tercantum di akta tersebut. Pembacaan akta ini telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris nomor 2 Tahun 2014 pasal 16 yang berbunyi sebagai berikut:

*Pembacaan akata harus dihadiri paling sedikit 2 (Dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi untuk penandatanganan surat wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga ole para penghadap saksi dan notaris;*

Lalu jika pembacaan akta telah dilakukan, PPAT akan menanyakan terlebih dahulu apakah sudah dipahami isi akta tersebut atau belum. Jika terjadi kesalahan maka akan ada perbaikan dan pencoretan yang nantinya akan dijelaskan didalam akhir akta. Setelah penandatanganan tersebut maka akta tersebut dianggap sah sebagai akta autentik.

c. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah

Berikutnya, akta jual beli tersebut akan diserahkan dengan berkas-berkas lainnya sebagai dasar untuk BPN membalik nama penjual beralih ke nama pembeli. Penyerahan berkas tersebut selambat-lambatnya diproses tujuh hari setelah penandatanganan. BPN nantinya akan mencoret nama pemilik lama dan menggantinya dengan pemilik yang baru pada halaman dan kolom di dalam buku tanah dan sertifikat, yang dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan setempat. Baru setelah 14 hari sampai dengan dua puluh hari proses, pembeli dapat mengambil sertifikat tersebut di kantor pertanahan setempat.

Dari proses tersebut dapat kita lihat bahwa pengecekan sertifikat merupakan kewajiban bagi PPAT sebelum membuat akta, bahkan sebelum penandatanganan akta jual beli. Dalam hal suatu bidang tanah belum tercatat secara resmi dalam sistem pendaftaran, penelusuran awal atas status penguasaannya tidak dapat diabaikan. Upaya klarifikasi harus dilakukan melalui pejabat yang memiliki kewenangan sementara dalam pembuatan akta, atau melalui aparat pemerintahan di tingkat desa maupun kelurahan tempat tanah tersebut berada. Langkah ini dimaksudkan untuk memperoleh keterangan administratif mengenai riwayat

penguasaan dan penggunaan tanah sebelum dilakukan perbuatan hukum lebih lanjut. Kewajiban tersebut memperoleh dasar normatif dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah. Pasal 97 ayat (1) peraturan tersebut menegaskan bahwa terhadap tanah yang belum terdaftar, pejabat yang berwenang wajib memastikan kejelasan data penguasaan melalui keterangan resmi dari pihak yang berkompeten di tingkat lokal. Ketentuan ini menunjukkan bahwa verifikasi administratif pada level desa atau kelurahan memiliki peran strategis sebagai lapisan awal pencegahan terhadap munculnya klaim ganda maupun sengketa di kemudian hari:

*Sebelum pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib:*

- a. *Memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis dalam sertipikat dengan data elektronik yang terdapat dalam pangalan data Badan pertanahan Nasional.*
- b. *memastikan data objek fisik yang akan sialihkan tidak dibebani hak apapun atau tidak terjadi sengketa.*

Pengecekan sertifikat itu sendiri dilakukan sebagai usaha preventif dari kantor BPN untuk menghindari terjadinya penggandakan sertifikat atau terjadi *double* di area yang sam baik itu sebagian atau seluruh area.(Putri, 2025) selain itu manfaat lain dari pengecekan sertifikat adalah (Lararenjana, 2025) :

1. memverifikasi terlebih dahulu dapat memastikan bahwa sertifikat tersebut dikeluarkan oleh pihak yang berwenag
2. Dengan mengecek terlebih dahulu dapat menghindari adanya sengketa karena mengecek status terlebih dahulu.
3. Pengecekan ke Kantor pertanahan dapat mencegah dan pendektesian dini pemalsuan
4. Pemeriksaan dapat memeriksa terlebih dahulu status hukum tanah tersebut.
5. Pengecekan bermanfaat untuk memastikan data yuridis dan data yang ada di kantor pertanahan dengan data lapangan.

Di samping itu pengecekan sertifikat berkaitan dengan unsur berikut ini (Lararenjana, 2025):

1. Menjamin kemanan investor untuk membeli properti sebagai langkah preventif
2. Menjamin bahwa sertipikat yang ditransaksikan legal secara hukum.
3. Pengecekan sertipikat akan mencegah terjadinya konflik dikemudian hari.
4. Untuk developer pengecekan berfungsi unutm menilai apakah sebidang tanah tersebut layak atau tidak untuk dilakukan pembangunan.

### **Waktu yang Tepat Pemeriksaan Status Tanah**

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, pembuatan akta oleh PPAT tidak dapat dilakukan tanpa terlebih dahulu melalui tahapan pemeriksaan yang memadai. Kewajiban ini menempatkan PPAT sebagai pihak yang harus memastikan kejelasan status tanah sebelum suatu perbuatan hukum diformalkan. Pemeriksaan tersebut tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga merupakan bentuk kehati-hatian profesional untuk mencegah timbulnya persoalan hukum di kemudian hari. Dalam keadaan tertentu, ketika suatu bidang tanah belum terdaftar dalam sistem pendaftaran, ketentuan lain turut memberikan pedoman yang bersifat melengkapi. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 39, secara implisit mensyaratkan adanya dokumen pendukung berupa bukti penguasaan atau keterangan tertulis dari kepala desa atau kelurahan setempat. Keterangan tersebut berfungsi untuk menjelaskan identitas penguasa sebelumnya sekaligus memastikan bahwa tanah yang bersangkutan belum pernah diajukan permohonan pendaftaran maupun diterbitkan sertifikat oleh kantor pertanahan. Konstruksi pengaturan tersebut

menunjukkan bahwa pembentukan akta tidak berdiri sebagai tindakan formal semata, melainkan merupakan puncak dari serangkaian verifikasi yang harus dilakukan secara cermat. Ketika kejelasan riwayat penguasaan tidak dipastikan sejak awal, akta yang lahir justru berpotensi menjadi sumber sengketa, bukan alat penjamin kepastian hukum. Seorang PPAT harus berhati-hati dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat dan harus dibacakan dihadapan para pihak dan menjaelaskan akta tersebut, contohnya pada sebidang tanah yang berdasarkan Letter C (Wanda & Sesung, 2017).

Jika kita analisis tentang kasus yang terdapat dalam putusan nomor 712/Pdt.G/2022/Pn. Tng, bahwa PPAT yang bertugas sudah melakukan pengecekan di kantor desa/kecamatan setempat sebelum dilakukannya pembuatan akta jual beli karena diketahui dalam sidang bahwa sebidang tanah tersebut masih dalam bentuk Letter C. Pada umumnya tanah yang belum memiliki sertifikat biasanya akan memiliki kutipan dari buku tanah desa berupa Letter C. Dalam buku tanah desa itu akan memuat siapa pemiliknya, dimana tanah tersebut berada, berapa luasnya dan batas-batas atas izin kepala desa/lurah (Sugeng, 2021). Buku Letter C merupakan arsip administrasi pertanahan yang disimpan di kantor desa dan berfungsi sebagai catatan awal mengenai penguasaan serta identifikasi bidang tanah di wilayah setempat. Dokumen ini memuat berbagai informasi administratif yang saling berkaitan, antara lain penomoran register buku C, data kohir, klasifikasi tanah, serta penggolongan desa. Selain itu, tercantum pula keterangan mengenai kewajiban perpajakan tanah atau Ipeda, yang menunjukkan hubungan antara bidang tanah dan pemenuhan kewajiban fiskal oleh penguasanya. Di dalam catatan tersebut juga tercantum identitas pihak yang tercatat sebagai pemegang Letter C, disertai nomor urut kepemilikan dan penunjukan bagian persil yang dikuasai. Informasi ini memiliki arti penting sebagai rujukan administratif awal dalam menelusuri riwayat penguasaan tanah sebelum diberlakukannya sistem pendaftaran modern. Meskipun tidak berkedudukan sebagai alat bukti hak yang bersifat konstitutif, keberadaan Letter C tetap memiliki nilai informatif yang signifikan dalam proses klarifikasi status tanah, khususnya pada tahap awal pemeriksaan administratif (Triwibowo et al., 2022).

Sesungguhnya, Letter C merupakan salah satu dari bukti pajak, dan sebelum UUPA, Letter C dianggap sebagai bukti dari hak milik. Namun menurut Putusan Mahkamah Agung MA 34/k.Sip/80 bahwa letter c hanya sebagai catatan pajak dan tidak bisa menjadi alat bukti kepemilikan sebidang tanah, tidak seperti sertifikat hak milik masa kini, namun hanya sebagai alas hak atau bukti riwayat untuk nantinya diubah atau konversi menjadi sertifikat hak milik (Rohmatika et al., 2023). Pencertipikatan tanah dapat dilakukan secara individual atau sporadis, kolektif, dan masal (Sari et al., 2018). Pendaftaran tanah pertama kali dengan alas hak Letter C masuk dalam kategori secara sporadis atau tidak atas prakarsa pemerintahan (Nugroho et al., 2023).

Tindakan yang ditempuh oleh PPAT dalam perkara tersebut pada dasarnya telah sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021. Verifikasi dilakukan dengan meminta keterangan administratif kepada pemerintah desa atau kelurahan tempat bidang tanah berada, sebagai langkah awal untuk menelusuri riwayat penguasaan tanah yang belum terdaftar secara resmi. Langkah ini menunjukkan bahwa kewajiban pemeriksaan telah dijalankan sesuai dengan pedoman normatif yang berlaku. Namun demikian, kesesuaian prosedural tersebut belum tentu identik dengan tercapainya perlindungan hukum yang optimal. Pemeriksaan yang hanya bertumpu pada keterangan administratif tingkat lokal memiliki keterbatasan, terutama ketika data yang tersedia tidak lagi mencerminkan kondisi yuridis aktual akibat perkembangan pendaftaran tanah di tingkat nasional. Tapi kejanggalan muncul saat BPN mengeluarkan tujuh sertifikat dengan nama yang berbeda dengan penjual yang hal ini mengakibatkan pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama sebagaimana mestinya. Seperti yang dijelaskan sebelumnya pembuatan akta pertama kali harus sepengetahuan kepala desa/kelurahan setempat dimana mereka memiliki catatan atau data mengenai riwayat atas

suatu bidang tanah. Sehingga apabila bisa terjadi kesalahan seperti ini sebenarnya bisa dihindari, karena peraturan sudah mengatur secara jelas bahwa untuk sertipikat pertama harus di ketuahui oleh kepala desa/kelurahan.

Dari kasus ini kita dapat belajar bahwa PPAT perlu berhati-hati dalam pembuatan akta. Sebaiknya pemeriksaan sebidang tanah yang belum bersertifikat tidak hanya diperiksa melalui kantor desa/kelurahan setempat tetapi juga mendatangi kantor pertanahan secara langsung mengenai bidang tanah yang belum memiliki sertifikat tersebut untuk menanyakan status yuridis. Hal ini menjadi tantangan baru bagi BPN jika tanah tersebut belum memiliki sertipikat, karena didalam data kantor pertanahan maka belum tercatat sama sekali, sehingga sulit ditelusuri dengan mengandalkan *website*. Penggunaan layanan online tersebut hanya bisa dilakukan apabila penjual yang memiliki sebidang tanah tersebut sudah bersertipikat.

Dalam praktik administrasi pertanahan, sebelum diterbitkannya sertifikat, instansi pertanahan terlebih dahulu menyusun peta dasar sebagai bagian dari proses pendaftaran. Tahapan ini dilaksanakan untuk mendukung kegiatan pendaftaran, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, sekaligus sebagai sarana pemeliharaan titik-titik dasar teknis. Ketentuan mengenai hal tersebut tercantum dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menempatkan pengumpulan data fisik sebagai prasyarat awal dalam penetapan status suatu bidang tanah. Peta dasar tersebut berfungsi sebagai acuan dalam pelaksanaan pengukuran lapangan. Melalui kegiatan ini, letak serta batas setiap sudut bidang tanah ditetapkan secara jelas dan terukur, sesuai dengan kondisi faktual yang dikuasai oleh pemiliknya. Penetapan batas yang akurat menjadi elemen penting dalam memastikan kesesuaian antara keadaan fisik di lapangan dan data yang akan dicatat dalam sistem administrasi pertanahan. Seharusnya jika hal ini sudah dilakukan sesuai ketentuan hampir mustahil ketujuh sertifikat tersebut dapat dikeluarkan tanpa sepengetahuan pembeli. Apalagi dalam praktiknya batas-batas yang ditentukan tersebut biasanya melibatkan tetangga sekitarnya dan diketahui oleh perangkat desa atau kelurahan.

Tetapi bagaimanapun juga PPAT harus berhati-hati dengan pembuatan akta jual beli tersebut terutama bagi bidang tanah yang belum bersertifikat dan perlu pemeriksaan tidak hanya ke kantor kepala desa atau kelurahan setempat dan akan lebih aman menanyakan secara langsung kepada kantor badan pertanahan setempat. Jadi jika akan melakukan pendaftaran tanah menjadi hak milik tidak terkendala seperti dalam kasus ini.

## **KESIMPULAN**

Pemeriksaan sertipikat sangat penting dalam proses jual beli. Waktu yang tepat dari pemeriksaan ini adalah sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli. Hal ini berdasarkan sesuai dengan Permen agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga aturan Pelaksanaan Peraturan Ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan mengenai Pendaftaran Tanah menegaskan kewajiban PPAT untuk melakukan verifikasi secara menyeluruh sebelum menyusun akta yang berkaitan dengan pemindahan maupun pembebanan hak atas tanah. Dalam tahap ini, PPAT tidak hanya dituntut mencocokkan data yang tercatat secara administratif, tetapi juga memastikan adanya keselarasan antara data fisik dan data yuridis yang melekat pada bidang tanah tersebut. Lebih dari itu, norma tersebut menghendaki keyakinan profesional dari PPAT mengenai kejelasan objek tanah yang akan menjadi dasar perbuatan hukum. Kepastian tersebut mencakup identifikasi yang tepat terhadap bidang tanah, baik dari segi letak, batas, maupun status penguasaannya.

Apabila sebuah bidang tersebut belum memililiki sertipikat tanah, terutama tanah-tanah yang masih menggunakan Letter C, akan lebih baik diperiksa buku tanah desa dimana tanah itu berada dan ditanyakan langsung kepada kantor BPN untuk memastikan status yuridis tanah tersebut. Pemeriksaan tanah ini untuk mencegah terjadinya sengketa tanah dan menghindari kerugian bagi para pihak yang menda tanganinya.

Kehati-hatian PPAT juga penting dan ketepatan waktu dalam pemeriksaan tanah yang belum sertipikat tersebut juga mempengaruhi tahap selanjutnya yaitu pendaftaran tanah dan balik nama. Sebaiknya harus ada kerjasama antara BPN setempat dengan kantor desa atau kelurahan yang berada di wilayah kantor pertanahan tersebut sehingga ada koordinasi dari desa atau kelurahan dengan kantor pertanahan tentang status tanah yang belum memiliki sertifikat sehingga ada efisiensi untuk memeriksa status tanah dalam satu pintu pelayanan.

## REFERENSI

- Lararenjana, E. (2025). *Panduan Lengkap Cara Cek Sertifikat Tanah dengan Mudah dan Cepat*. Liputan6. <https://www.liputan6.com/feeds/read/5880928/panduan-lengkap-cara-cek-sertifikat-tanah-dengan-mudah-dan-cepat>
- Mokoagow, A. A. (2017). Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Privatum*, 5(4).
- Nugroho, R. S., Suharno, S., & Dewi, N. (2023). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dengan Alas Hak Letter C Desa Secara Jual Beli (Studi Kasus di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Boyolali). *Jurnal Bevinding*, 1(03), 34–43.
- Nur, S. (2021). Pengantar Metodologi Penelitian Hukum. *Tim Qiara Media. Pertama. Jawa Timur*.
- Pratama, E., Ichsan, N., & Syam, A. F. (2024). Peran Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank Di Kabupaten Luwu Timur. *Vifada Assumption Journal of Law*, 2(2), 26–39.
- Prawira, I., & Yoga, G. B. (2016). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Ius*, 4(1), 69–77.
- Putri, D. C. W. (2025). The National Land Agency's Efforts in Anticipation and Resolving Disputes Regarding Multiple Land Ownership Certificates. *Law Development Journal*, 543.
- Rohmatika, F., Fahad, M., & Sumriyah, S. (2023). Kekuatan Hukum Letter C Sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah. *Khirani: Jurnal Pendidikan Anak Usia Dini*, 1(2), 64–76.
- Sari, R. M. P., Purnama, S., & Gunarto, G. (2018). Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli. *Jurnal Akta*, 5(1), 241–246.
- Sugeng, T. A. (2021). Fungsi Buku Tanah Desa sebagai Landasan Yuridis Awal Alat Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah. *CERMIN: Jurnal Penelitian*, 5(2), 385–393.
- Triwibowo, D. N., Suryani, R., & Somaida, M. H. (2022). Perancangan Aplikasi Pengolah Data Buku C pada Desa Bener Menggunakan Appsheets di Kecamatan Majenang Kabupaten Cilacap. *Jurnal Ilmu Komputer Dan Teknologi*, 3(1), 19–23.
- Wanda, H. D., & Sesung, R. (2017). Pinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C. *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam*, 7(2), 444–465.
- Wato, L. Y., Herniati, H., & Bakti, Y. S. (2025). ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN VALIDITAS HASIL PENGECEKAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK DAN PENGECEKAN SERTIFIKAT SECARA LANGSUNG (STUDI KASUS PADA KANTOR ATR/BPN KOTA JAYAPURA). *Gorontalo Law Review*, 8(1), 157–166.

## Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Jabatan Notaris 2 Tahun 2014

Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Permen tata ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 Tahun 2017

Permen agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah