

JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT YANG MENIMBULKAN SERTIPIKAT GANDA

RIDWAN

Pembimbing : Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

LAND REFORM – LAW AND LEGISLATION

KKB KK-2 TMK 94/11 Rid j

Copyright© 2011 by Airlangga University Library Surabaya

ABSTRAKSI

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Didalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan bahwa 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 perundangan yang bersangkutan. PPAT disamping berwenang membuat akta atas perubahan-perubahan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, juga berwenang membuat akta yang berasal dari jual beli tanah yang belum bersertipikat (Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997). Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual beli tanah tersebut harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlaku efektif Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh Kepala Kantor Kabupaten/Kota. Agar permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT. Dalam pendaftaran tanah yang berasal dari jual beli tanah belum bersertipikat harus ditegaskan kepada para pihak bahwa obyek hak atas tanah tersebut benar-benar belum bersertipikat dan tidak dalam proses pembebanan hak tanggungan. Obyek hak atas tanah dibebani hak tanggungan yang telah bersertipikat namun dinyatakan belum bersertipikat apabila didaftarkan akan berakibat sertipikat ganda. Atas terbitnya sertipikat ganda dalam pendaftaran tanah karena keterangan yang tidak benar dari penjual mengakibatkan kerugian dipihak pembeli dan pihak kreditur selaku pemegang hak tanggungan atas obyek hak atas tanah tersebut. Perlindungan hukum bagi pembeli dan kreditur atas terbitnya sertipikat ganda tersebut dapat diselesaikan dengan jalan mediasi ketiga pihak antara penjual, pembeli dan kreditur. Apabila tidak terselesaikan dapat dilanjutkan gugatan pidana kepada penjual karena telah memberikan keterangan palsu atas surat hak atas tanah yang telah dilaksanakan jual beli.

Keyword : Jual Beli Tanah;Sertifikat