

Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang

Muchamad Satria Endriana, Widhi Handoko

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: Muchamadsatria10@gmail.com

Abstract

The issue of ownership of land rights became a concern of the government, so that the Basic Agrarian Law was created to regulate the hierarchy of land tenure rights. Ownership of land rights through sale and purchase must be carried out over the name followed by making certificates in the name of the new owner. This article discusses the implementation of reversing the title of title to land title in buying and selling and the obstacles encountered. The method used is normative juridical. The results of this research show that in the process of buying and selling land there are 3 (three) stages, namely preparation before carrying out the process of buying and selling land, making a Sale and Purchase Deed, and reversing the name of the land certificate being traded. The obstacles in the process of changing the name, namely; Standard Operating Procedure (SOP), the process of transferring the name of a certificate whose proof of ownership is still in the form of Letter C Kelurahan, sale and purchase of land rights from inheritance proceeds, unpaid PBB payments, and length of time in processing a certificate at the "Batang Regency National Land Agency Office".

Key words: *ownership rights; name transfer process; land certificate*

Abstrak

Permasalahan kepemilikan hak atas tanah menjadi perhatian pemerintah, sehingga dibuat Undang-Undang Pokok Agraria untuk mengatur mengenai hierarki hak-hak penguasaan atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan balik nama dilanjutkan pembuatan sertifikat atas nama pemilik baru. Artikel ini membahas mengenai pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dalam jual beli dan hambatan yang ditemukan. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa dalam proses transaksi jual beli tanah terdapat 3 (tiga) tahapan yaitu persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah, pembuatan Akta Jual Beli, dan balik nama sertifikat tanah yang diperjual-belikan. Hambatan dalam proses balik nama yaitu; Standar Operasional Prosedur (SOP), proses balik nama sertifikat yang bukti kepemilikannya masih berupa Letter C Kelurahan, jual beli hak atas tanah dari hasil warisan, tunggakan pembayaran PBB, dan lamanya waktu dalam mengurus sertipikat di "Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang".

Kata kunci : *kepemilikan hak; proses balik nama; sertipikat tanah*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Persoalan tanah menjadi sesuatu yang sangat berarti bagi manusia. Tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi bagi manusia dan dapat dijadikan sebagai investasi masa depan yang sangat menjanjikan. Tanah bermanfaat untuk tempat bermukim dan menjadi sumber kehidupan

untuk manusia dan juga sebagai tempat terakhir ketika manusia meninggal dunia (Wijaya et al., n.d.).

Tanah menjadi sesuatu yang sangat penting dan berarti untuk kehidupan manusia saat sekarang dan masa mendatang, sehingga perlu adanya aturan hukum yang jelas untuk mengatur dan melindungi masyarakat terkait dengan persoalan pertanahan. Aturan hukum tersebut sangat diperlukan, supaya persoalan yang muncul terkait pertanahan dapat diatasi dengan adil dan tidak merugikan bagi masyarakat (Santoso, 2009).

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, tanpa mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang ditegaskan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” (Harsono, 2010).

“Wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (3) UUPA, harus digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur” (Abdurachman, 1978).

Kewenangan tersebut dilaksanakan negara yang mempunyai fungsi sebagai badan penguasa dan yang memiliki otorisasi kekuasaan untuk seluruh rakyat Indonesia (Kunu, 2012).

Penguasaan atas tanah secara yuridis diatur sepenuhnya dalam UUPA antara lain mengenai “tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional”. Pasal 1 UUPA menjelaskan mengenai negara sebagai pemilik penguasaan tertinggi atas tanah. Kemudian 2 menjelaskan mengenai kekuasaan dan wewenang negara untuk menciptakan sebesar-besarnya kemakmuran untuk rakyatnya. Selanjutnya pasal 16 dan 53 UUPA menjelaskan mengenai “hak-hak tanah yang dapat dikuasai secara hukum”, baik yang bersifat perorangan maupun individual. Hak penguasaan tersebut tidak hanya bersifat sementara seperti gadai, sewa-menyewa dan lain-lain, melainkan yang sifatnya hak milik secara permanen sesuai peraturan yang (Santoso, 2014).

Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur tentang kepemilikan tanah. Kepemilikan tanah tersebut bersifat “terkuat dan terpuh”. Dimaknai terkuat karena jangka waktu kepemilikan tanah tidak terbatas dan status kepemilikannya terdaftar dengan adanya bukti sertifikat hak milik atas tanah yang dimilikinya. Dengan demikian status kepemilikan tanah tersebut sangat kuat dan tidak dengan mudah dapat diambil oleh orang lain tanpa adanya proses pemindahan hak milih yang sah secara

hukum. Disebut “terkuat” karena secara hukum memiliki kekuatan sebagai hak milik dan terdaftar sebagai hak milik. Sedangkan dimaknai “terpenuhi” karena memberikan wewenang kepemilikan secara penuh bagi pemilik tanah tersebut (Kobu, 2017).

Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan”. Sementara itu, “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut (Salindeho, 1987).

Kepemilikan hak atas tanah saat sekarang ini sudah menjadi kebutuhan yang mutlak bagi seluruh warga negara. Terkait dengan tersebut negara telah mengatur mengenai proses kepemilikan tanah yang sah sehingga tidak menimbulkan permasalahan di masyarakat. Pasal 2 UUPA menjelaskan mengenai “hubungan hukum dan perbuatan hukum antara orang-orang terkait dengan tanah”. Untuk dapat memiliki tanah yang sah dapat diperoleh diantaranya dengan cara proses jual beli tanah kemudian dilanjutkan dengan proses permohonan hak dan pemindahan hak. Hal ini yang lazim dan umum dilakukan oleh masyarakat (Salle, 2007).

Setelah terjadi proses jual beli maka tahap selanjutnya adalah pemindahan hak milik dengan “balik nama sertifikat hak milik atas tanah” setelah dibeli tersebut. Pemindahan kepemilikan tanah dapat dilakukan pula dengan cara lelang dengan ketentuan didaftarkan dan adanya “akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bawenang”. Dapat disimpulkan bahwa terjadinya perpindahan hak milik tanah harus dilakukan di depan PPAT. Akta jual beli pembelian tanah menjadi sebagian persyaratan dalam peralihan kepemilikan tanah yang didaftarkan di “Kantor Badan Pertanahan Nasional” (Saleh, 1982).

Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. PPAT memiliki kewenangan untuk membuat “akta jual beli (AJB)” yang menjadi sebagian persyaratan dalam perpindahan kepemilikan tanah yang dilaksanakan melalui jual beli (Shaleh, 2010). Pembeli manakala sudah memiliki akta jual beli tanah yang diperoleh dari notaris dapat langsung mendaftarkan balik nama sertifikat menjadi pemilik sertifikat atas nama pembeli yang baru di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.

2. Kerangka Teori

Teori merupakan pengetahuan ilmiah yang mencakup penjelasan mengenai suatu factor dari sebuah disiplin ilmiah. Teori memberikan sarana untuk dapat merangkum serta memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Kerangka teori bertujuan untuk memberikan gambaran atas batasan-batasan tentang teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan (Koentjaraningrat, 1987).

Teori yang digunakan dalam artikel ini untuk menganalisis dan menjawab permasalahan dalam penulisan ini adalah dengan teori kepastian hukum.

Teori Kepastian Hukum. Adanya peraturan yang sifatnya mengatur (*regelend recht*) dan peraturan yang sifatnya memaksa (*dwingen recht*). Perbedaan antara peraturan yang bersifat mengatur dan peraturan yang bersifat memaksa terletak pada sumber/pusat kewenangan pembentukan hukum. Pada peraturan yang bersifat memaksa ini diberikan otoritas atau kewenangan kepada pembuat undang-undang. Pada peraturan tersebut terlihat adanya karakter yang imperatif atau mewajibkan pembuat undang-undang mempunyai tugas untuk menjaga dan menjamin kebebasan individu dan hanya boleh melarang jika kepentingan umum dilanggar. Sedangkan pada peraturan yang bersifat mengatur akan diterapkan dan diberlakukan dalam arti negatif, sama halnya dengan peraturan yang bersifat memaksa yang diberlakukan dalam arti positif (menentukan sendiri). Dengan demikian, kedua jenis peraturan tersebut saling mengisi dua bentuk peraturan yang menentukan di dalam hukum privat (Boediono, 2005).

Kepastian hukum menunjukkan atas adanya penerapan dan pemberlakuan hukum secara jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen, yang dalam pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subjektif. Adanya kepastian hukum di suatu negara itu sendiri dapat dilihat dari adanya peraturan perundang-undangan yang jelas dan perundang-undangan tersebut diterapkan dengan baik oleh hakim maupun petugas hukum lainnya (Boediono, 2013).

a. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa “hak milik adalah hak turun temurun terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan”. Turun temurun artinya tidak hanya selama pemegang hak masih hidup akan tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli waris apabila

pemegang hak milik tersebut meninggal dunia, terkuat berarti hak induk atas tanah lainnya atau dapat dibebani hak atas lainnya seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan serta hak lainnya, terpenuh berarti memberikan kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanahnya secara penuh sesuai dengan

Sifat dan ciri hak milik yang seperti disebutkan di atas antara lain:

“1] merupakan hak atas tanah terkuat (tidak mudah hapus); 2] merupakan hak turun temurun (dapat diwariskan) dan dapat beralih; 3] dapat menjadi induk dari hak atas tanah lain (dapat dibebani hak atas tanah lain); 4] dapat dialihkan kepada pihak lain; 5] dapat dilepaskan oleh pemilik hingga tanahnya menjadi tanah negara; 6] dapat diwaqafkan tanahnya; 7] dapat dijadikan jaminan utang 7] pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ke tangan siapa benda itu berada (*droit de suit*)”.

Unsur dari hak milik antara lain berupa subjek kepemilikan dan objek hak milik atas tanah. Pasal 21 UUPA, menjelaskan bahwa subjek hak milik antara lain: “a] warga Negara Indonesia; b] oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya; c] orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan”. Bagi Penduduk Indonesia yang mempunyai hak milik akan tetapi status hak kewarganegaraannya sudah hilang, maka diharuskan untuk melepas haknya tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) dan tanah hak miliknya jatuh menjadi hak milik (Santoso, 2008). Sedangkan Objek Hak Milik Atas Tanah yang menjadi kekuasaan pemegang hak milik merupakan Objek Hak Milik milik. Tanah tersebut dapat berasal dari beberapa sebab antara lain; adanya proses jual beli, pemberian melalui wasiat, penghibahan, penukaran, dan lain-lain yang berakibat pada pemindahan/perubahan status kepemilikan hak milik atas tanah tersebut.

b. Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual Beli tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya sebagai aturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan. Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Jual Beli menjadi hal penting untuk menjadikan proses berpindahnya hak milik atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Untuk itu demi keabsahan dan legalitas transaksi jual beli

diharuskan adanya saksi yang dapat menjelaskan ke hakim manakala terjadi perselisihan dan pengingkaran atas jual beli yang sudah pernah terjadi

Proses jual beli tanah dinyatakan sah manakala memenuhi persyaratan yaitu: *pertama* Syarat Materiil antara lain meliputi: a] syarat tanah yang akan dibeli. Pemilik tanah tersebut harus tercatat sebagai penduduk Indonesia “sendiri atau bersama-sama dengan orang lain dan atau badan-badan hukum” yang dinyatakan sah menurut peraturan yang berlaku; b] penjual memiliki hak untuk menjual tanah yang dimilikinya. Pemilik tanah tersebut bergantung pada jumlah pemilik yang tercantum pada sertipikat tanah; c] tanah yang menjadi objek jual beli bukan termasuk tanah sengketa. *Kedua* syarat formil antara lain: a] apabila tanah yang diperjualbelikan sudah memiliki sertifikat, maka harus ada bukti “sertifikat tanah asli”, dan dokumen bukti pembayaran pendaftarannya; b] apabila tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertifikat, maka harus dibuktikan dengan dokumen-dokumen yang menunjukkan personalitas penjual dan pembeli untuk proses pembuatan sertifikat yang baru (Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Persyaratan sah jual beli apabila sudah terpenuhi lengkap, maka selanjutnya membuat akta jual beli tanah di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila tidak memiliki akta jual beli tersebut maka sertifikat tanah tidak dapat diperoleh meskipun proses jual beli sudah dilakukan secara sah.

c. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Penerbitan sertipikat bertujuan untuk memudahkan pemilik hak dalam membuktikan hak miliknya.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Berdasarkan penjelasan dari pasal di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Sertipikat menjadi surat/alat surat tanda bukti hak atas tanah yang sah dan kuat dan memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang.

- b. Sertipikat menjadi surat tanda bukti hak milik atas tanah yang sah yang diakui oleh negara terhadap penguasaan tanah baik yang dimiliki oleh perseorangan maupun bersama/badan hukum yang didalamnya mencantumkan dengan jelas mengenai lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut (Harsono, 2008). Salinan buku tanah dan surat ukur yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Shalih, 2010).

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Adapun fungsi sertifikat hak atas tanah antara lain:

- a. Sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat 1 P.P. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menjelaskan bahwa sertipikat menjadi alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- b. Sebagai pemberi perlindungan hukum kepada pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah, yaitu melindungi pemilik tanah yang tercantum Namanya setelah lewat waktu 5 tahun tidak dapat diajukan gugatan dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi (Sutedi, 2012).

d. Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

“Balik nama” merupakan perpindahan hak milik atau peristiwa jual beli. Proses balik nama dilakukan dihadapan PPAT setelah adanya transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Untuk pendaftaran balik nama dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai keberadaan tanah yang dijual. Setelah balik nama berhasil dilakukan, selanjutnya dilakukan pencoretan nama pemilik tanah sebelumnya digantikan dengan nama pemilik tanah yang baru. Dalam proses balik nama ini dibutuhkan waktu antara 3-4 minggu di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Setempat (Mokoagow, 2017)

1. Tugas dan Wewenang PPAT

Tugas dan Wewenang PPAT menurut Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998 adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Sarusun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan tersebut antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian HGB/Hak Pakai atas

tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

2. Fungsi, Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melaksanakan tugasnya memiliki fungsi, tugas dan wewenang antara lain:

“ 1] perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan; 2] perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan; 3] koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan; 4] pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan; 5] penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan; 6] pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum; pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah; 7] pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus; 8] penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan; 9] pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah; 10] kerja sama dengan lembaga-lembaga lain; 11] penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan 12] pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan; 13] pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan; 14] pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan; 15] penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; 16] pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan; 17] pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan; 18] pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan; 19] pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; 20] fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku”.

Sesuai penjelasan di atas untuk memberikan pelayanan di setiap daerah, dibentuklah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap Provinsi dan Kantor BPN di tingkat kabupaten/kota se-Indonesia. BPN dapat membuat kantor pelayanan lebih dari 1 (satu) Kantor di tiap kabupaten/kota.

3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional berada di bawah Kementrian Agraria dan Tata Ruang memiliki kewenangan untuk menyatukan pengelolaan pertanahan secara komprehensif. Pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak terbatas pada ruang permukaan tanah semata, namun mencakup ruang di bawah tanah, ruang di atas tanah, ruang perairan serta ruang permukaan tanah itu sendiri.

3. Permasalahan

Persoalan balik nama hak atas tanah yang terjadi selama dirasakan masih belum memuaskan masyarakat. Hal tersebut disebabkan karena masih banyak ditemukannya persoalan mengenai jangka waktu dalam penyelesaian prosesnya yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Maka dari sebab tersebut artikel ini ingin fokus membahas mengenai pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam jual beli hak atas tanah, dan hambatan-hambatan yang muncul ketika terjadi pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam jual beli hak atas tanah.

4. Orisinalitas Hasil Penelitian

Penulisan dengan permasalahan “balik nama” sertifikat hak milik atas tanah dari hasil jual beli, sudah pernah dilakukan. Artikel yang ditulis oleh Ayu Valery Pratiwi di tahun 2018 dengan judul “Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Pontianak (Studi Kasus Kantor Notaris Joko Sabastian, S.H., M.Kn)”. artikel tersebut lebih fokus membahas mengenai faktor penyebab dari tidak dapat dilakukannya pelaksanaan balik nama sertifikat tanah yang disebabkan karena penjual meninggal dunia (Pratiwi, 2018).

Selanjutnya artikel yang ditulis oleh Areini Airin Mokoagow di tahun 2017 dengan judul “Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”. Fokus permasalahan yang dibahas dalam artikel tersebut mengenai aturan hukum tentang jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan proses balik nama sertifikat hak milik atas jual beli tanah (Mokoagow, 2017).

Kemudian artikel yang ditulis oleh Rina Sulistina Wahid di tahun 2017, dengan judul “Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba”. Fokus pembahasan dalam artikel tersebut mengenai “Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, dan Hambatan-hambatan dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba” (Wahid, 2017).

Artikel yang dibuat ini memiliki perbedaan dengan beberapa judul artikel yang sudah disebutkan di atas. Artikel ini lebih fokus membahas mengenai proses pelaksanaan balik nama sertifikat tanah yang dilakukan melalui dalam jual beli, dan persoalan/hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan balik nama sertifikat tanah tersebut.

B. METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sumber sekunder dan primer. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka dan wawancara. Analisis data penelitian menggunakan Metode Kualitatif.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis normatif* yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder (Hanitijo, 1994) Metode *yuridis normative* adalah suatu penelitian yang menggambarkan fakta-fakta yang terjadi dalam peraturan perundang-undangan maupun teori hukum yang menyangkut permasalahan yang diteliti sehingga hasilnya akhirnya menguraikan tentang penerapan teori yang diterapkan yang ada kaitannya dengan praktek yang ada di lapangan (Soekamto, 1989). Metode *yuridis normative* dalam penelitian ini meninjau dan menganalisa permasalahan yang menjadi objek penelitian yaitu pelaksanaan “balik nama sertifikat hak milik atas tanah” dalam jual beli hak atas tanah (studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Praktek Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh dari Jual Beli

Dalam praktek pelaksanaan proses balik nama sertipikat tanah yang diperoleh dari hasil jual beli, maka ada tahapan-tahapan yang harus dilalui antara lain:

a. Persiapan sebelum melakukan jual beli tanah.

Sebelum transaksi jual beli dilakukan, maka perlu dilakukan pengurusan dan pemeriksaan dokumen terkait tanah yang akan dijual tersebut melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT akan menjelaskan mengenai tahapan dan persyaratan yang harus dilengkapi oleh penjual dan pembeli. Setelah dokumen-dokumen tanah tersebut diserahkan kemudian PPAT akan melakukan verifikasi/pengecekan sertifikat tanah dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai wilayah tanah tersebut berada. Setelah selesai melakukan pemeriksaan selanjutnya pihak penjual diminta untuk menunjukkan “Surat Tanda Terima Setoran (STTS)” atas pelunasan pembayaran “Surat Pemberitahuan pajak terhutang (SPPT)” PBB.

Tanah yang sudah bersertifikat sekalipun masih tetap akan dilakukan pemeriksaan untuk memastikan kevalidan data dan pemutakhiran data sertipikat terhadap data “buku tanah” yang ada di BPN. Selain itu juga untuk lebih memperjelas mengenai status tanah tersebut apakah tanah tersebut masih terlibat sengketa hukum, tidak dalam status dijaminakan, tidak berada dalam

penyitaan pihak yang berwenang dan tidak dalam status terblokir. Selanjutnya PPAT akan memeriksa STTS dan SPPT PBB untuk menghitung biaya dan menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang harus dibayar baik pihak penjual maupun pembeli.

Setelah verifikasi di atas selesai dilakukan, untuk proses selanjutnya adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dilakukan pihak pembeli dan penjual di hadapan PPAT. Persyaratan yang harus dilengkapi untuk pembuatan AJB tanah tersebut antara lain: 1] bagi penjual harus mempersiapkan Sertifikat Hak atas Tanah yang asli yang akan dijual, KTP, KK, Bukti Pembayaran PBB, Surat persetujuan, Surat tentang tanah yang bukan dalam sengketa atau disengketakan. 2] bagi pembeli harus mempersiapkan KTP, KK, uang untuk pembayaran pembelian tanah yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT.

b. Pembuatan Akta Jual Beli

Akta jual beli dibuat PPAT kemudian ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli. Setelah akta jual beli dibuat maka terjadi pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli. Akta jual beli tersebut sebagai bukti sah dan legal dalam proses pengalihan hak atas tanah dari pemilik tanah yang lama pindah kepada pemilik tanah baru. Ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi ketika membuat akta jual beli tanah, antara lain:

“1] pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi surat kuasa tertulis; 2] pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi (biasanya perangkat desa (jika melalui PPAT Sementara/camat) atau pegawai dari kantor PPAT (jika melalui PPAT); 3] PPAT membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, termasuk memastikan pelunasan harga transaksinya; 4] penandatanganan akta apabila telah disetujui oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT; 5] akta dibuat 2 lembar asli, 1 disimpan di kantor PPAT dan 1 lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama; 6] kepada penjual dan pembeli diberikan salinannya. Apabila terdapat kesalahan dilakukan penggantian atau perbaikan dengan pencoretan, yang kemudian tambahan kalimat dapat dilakukan pada lembaran yang kosong yang disahkan dengan paraf para penandatanganan akta tersebut” (Astuti, 1994).

Dalam proses jual beli Hak Atas Tanah, pihak penjual ataupun pembeli dapat bertindak atas nama sendiri dan juga bisa diwakilkan melalui kuasa yang ditunjuk. Apabila melalui kuasa maka baik pihak penjual ataupun pembeli diharuskan memiliki surat kuasa untuk menjual sedangkan untuk pembeli harus ada surat kuasa untuk membeli (Perangin, 1994).

c. Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Diperjual-belikan

Setelah dilakukan pembuatan akta jual beli (AJB), maka selanjutnya AJB tersebut diserahkan ke Kantor Badan Pertanahan (BPN) untuk proses “balik nama sertipikat Hak milik atas tanah” dari nama pemilik lama ke pemilik tanah yang baru. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, untuk proses perubahan hak atas tanah sertipikat hak atas tanah antara lain:

1. Setelah AJB selesai dibuat, kemudian PPAT menyerahkan berkas ke kantor BPN setempat selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani.
2. Berkas yang harus diserahkan ke BPN antara lain: “a] surat pengantar yang dibuat oleh PPAT (rangkap 2); b] surat permohonan balik nama yang sudah ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya jika menggunakan kuasa, sertipikat tanah yang asli dan fotokopinya; c] AJB dari PPAT yang sudah lengkap, Foto kopi KTP penjual dan pembeli yang masih berlaku dan dilegalisir; d] bukti lunas Pajak Penghasilan (PPh); d] bukti lunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 5] serta bukti lunas pembayaran PBB tahun terakhir”.

Setelah proses di atas selesai dilaksanakan kemudian pihak dari Kantor BPN Kabupaten Batang akan melakukan pekerjaan sebagai berikut:

1. Kantor BPN Kabupaten Kendal akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT yang selanjutnya diserahkan ke pihak pembeli;
2. Dilakukan pencoretan nama pemegang hak lama menggunakan tinta berwarna hitam kemudian diparaf oleh Kepala Kantor BPN Kabupaten Batang;
3. Penulisan nama pemilik baru di halaman dan kolom yang terdapat pada “buku tanah” dan sertipikat diberikan tanggal pencatatan kemudian ditanda tangani oleh Kepala BPN atau pejabat yang berwenang.
4. Jangka waktu pengambilan sertipikat berkisar antara 14 sampai 20 hari di kantor BPN setempat (Kepala Sub Seksi Pemeliharaan data BPN Batang, 2019).

Setelah proses di atas sudah dilaksanakan selanjutnya diperlukan waktu sekitar 14 sampai 20 hari untuk mendapatkan sertipikat baru dengan status kepemilikan kepada pemilik baru tanah yang sudah dibeli tersebut.

2. Kendala Dalam Praktek Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh dari Jual Beli

Dalam prakteknya tidak mudah untuk melaksanakan balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang diperoleh dari “jual beli”. Ditemukan adanya beberapa kendala yang menghambat dalam penyelesaian proses balik nama sertifikat tanah antara lain:

- a. Adanya standar prosedur baku yang sudah ditetapkan BPN / SOP untuk penyelesaian “balik nama” atas tanah yang status kepemilikannya Letter C Kelurahan.

Untuk tanah dengan status kepemilikan Leter C, untuk proses pengurusan balik nama membutuhkan waktu yang cukup lama sekitar antara 3 sampai 6 bulan. Hal tersebut disebabkan karena Surat Daftar C/Letter C Kelurahan terlebih dahulu harus dirubah status kepemilikannya menjadi sertifikat hak milik atas tanah.

- b. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang diperoleh dari Warisan

Dalam hal jual beli dari hasil warisan sering terjadi persoalan antara lain disebabkan oleh karena tanah warisan tersebut pemiliknya sudah meninggal dunia padahal tanah warisannya belum dibagikan kepada ahli warisnya. Sedangkan sertipikat tanahnya belum dilakukan “balik nama sertipikat” atas nama ahli warisnya. Untuk dapat melaksanakan “balik nama sertipikat” maka penjual diharuskan membuat Surat Keterangan Kematian atau “Akta Kematian” dan “Surat Keterangan Waris (SKW)” di Kantor Kelurahan setempat. Kemudian dilanjutkan dengan membuat permohonan ke Pengadilan setempat untuk mendapatkan penetapan Pengadilan atas ahli warisnya sehingga memiliki hak untuk menjual tanah warisan tersebut.

- c. Memiliki Tunggakan Pajak yang Harus Dibayarkan

Pajak yang harus dibayar bagi pembeli adalah BPHTB dan bagi penjual adalah PPh dan PBB. Pasalnya banyak terjadi penjual menunggak pembayaran PBB. Karena hal tersebut proses jual beli menjadi terhambat.

- d. Adanya Perbedaan Data Nama Dalam Sertifikat Dengan Identitas Penjual

Terjadinya ketidaksesuaian data di sertipikat tanah dengan data Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual, disebabkan karena kesalahan ketika menginput data sertifikat maupun data di KTP nya. Ketika terjadi kesalahan tersebut, diharuskan untuk membuat Surat Keterangan dari Kelurahan setempat terlebih dahulu kemudian baru dibuatkan akta jual belinya oleh PPAT.

- e. Memiliki Tunggakan Pembayaran Pajak Yang Belum Dilunasi

Kewajiban pajak yang menjadi kewajiban penjual adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Sedangkan pajak yang menjadi kewajiban dari pembeli adalah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sebelum dilakukan pembuatan AJB, PPAT akan melakukan verifikasi keabsahan kelengkapan persyaratannya khususnya terkait tentang pembayaran pajak PBB. Apabila diketahui pihak penjual masih memiliki tunggakan pembayaran PBB maka pihak penjual diharuskan untuk melunasi pajak PBB tersebut terlebih dahulu.

f. Banyaknya Antrian di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Seiring dengan adanya pedoman standar baku/SOP yang ditetapkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Batang, sehingga setiap masyarakat harus taat mematuhi. Masyarakat yang mengurus terkait administrasi pertanahan setiap hari sangat banyak, sehingga hal tersebut menyebabkan pekerjaan yang ditangani oleh BPN sangat banyak dan memakan waktu yang lumayan lama. Hal tersebut secara otomatis berpengaruh terhadap penyelesaian pekerjaan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanahnya membutuhkan waktu yang lama.

D. SIMPULAN

Proses balik nama sertifikat tanah, meliputi beberapa tahapan yang harus dilakukan antara lain dimulai dari pemeriksaan dokumen tanah yang akan dijual, kemudian pembuatan akta jual beli tanah (AJB), selanjutnya balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang diperjualbelikan di Kantor BPN dari pemilik sertifikat lama ke pemilik baru. Dalam proses tersebut sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP) yang diterapkan di BPN Batang, untuk mendapatkan sertifikat atas nama pemilik baru, diperlukan waktu sekitar 14 sampai 20 hari.

Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah ditemukan permasalahan atau hambatan antara lain adanya SOP di Kantor BPN Batang untuk tanah yang berstatus Surat Daftar Letter C kelurahan, jual beli tanah dari hasil warisan yang belum dibalik nama oleh ahli warisnya, pajak yang belum dibayarkan baik BPHTB, PPh dan PBB, adanya perbedaan data di sertifikat antara nama dengan identitas/KTP penjual, serta banyaknya antrian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang.

DAFTAR PUSTAKA**Buku:**

- Abdurachman. (1978). *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*. Alumni.
- Boediono, H. (2013). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Budiono, A.R. (2005). *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang. Bayumedia Publishing.
- Hanitijo, R. S. (1994). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia.
- Harsono, B. 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2010). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Koentjaraningrat. (1987). *Sejarah Teori Antropologi*. UI Press.
- Kunu, A. B. D. (2012). Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. *Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.6,(No.1), p. 1–10.
- Perangin, E. (1994). *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 3. Jakarta: Raga Grafindopersada.
- Salindeho, J. (1987). *Masalah Tanda Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika.
- Salle, A. (2007). *"Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Kreasi Total Media.
- Santoso, U. (2008). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, U. (2009). *Hukum Agraria da Hak-Hak Atas Tanah (Ke-5)*. Kencana.
- Shaleh, W.K. (2010). *Hak Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia.
- Soekamto, S. (1989). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.

Artikel Jurnal:

- Astuti, W. (2017). "Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dengan Pengajuan Proses Balik Nama sertifikat Hak Atas Tanah". *Lex Privatum*. Vol.4,(No.4).
- Kobu, D. K. (2017). Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelo Di Kabupaten Halmahera Selatan. *Lex Crimen*, Vol.6,(No.2), p. 36–43.
- Mokoagow, A. A. (2017). Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Privatum*. Vol.5,(No.4), p.19–26.
- Santoso, U. (2014). Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik. In *Perspektif* (Vol. 19,No.2)".

Wijaya, I. G. N. H. I., Wiryawan, I. W., & Westra, I. K. (n.d.). Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Denpasar. *Program Kekhususan IV : Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana*.

Pratiwi, A.V. (2018). Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Pontianak. *E-Jurnal Fatwa Law*, Vol.1, (No.3).

Wahid, R.S. (2017). Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. *Jurnal Tomalebbi*. Vol. 4,(No.4 Desember).

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.