



PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG

Biyani Marco Christian Solukh^{1*}, Darius Mauritsius², Yossie M. Y. Jacob³

^{1*} Faculty of Law, Nusa Cendana University, E-mail: biyanmarco07@gmail.com

² Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: daariusmauritsius@gmail.com

³ Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: yossiejacob@staf.undana.ac.id

*) Corresponding Author

Abstrak: Perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli tanah. Dalam praktek jual beli tanah pada saat ini diharapkan adanya kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan balik nama sertifikat hak atas tanah. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian Hukum Yuridis Empiris, yaitu jenis penelitian yang mengkaji hukum dan realitas atau kenyataan dalam masyarakat. Kesimpulan dari penelitian ini yaitu bahwa proses transaksi jual beli tanah melalui 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan, yaitu Pertama, tahap persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah. Kedua, tahap pembuatan akta jual beli (AJB). Ketiga, tahap balik nama sertifikat atas tanah yang diperjual-belikan. Selain itu dalam upaya pelaksanaannya, ada hambatan-hambatan yang dialami. Dalam tahap pembuatan akta jual beli tanah, hambatan-hambatan dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan para pihak. Sedangkan dalam tahap balik nama, hambatan-hambatan dialami oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan para pihak.

Kata Kunci: Balik Nama, Jual Beli Tanah, Hak Milik

1. Pendahuluan

Perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli tanah. Dalam praktek jual beli tanah pada saat ini diharapkan adanya kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan balik nama sertifikat hak atas tanah. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembeli yang telah mempunyai akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah..

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, hak-hak atas kepemilikan tanah pun diatur oleh konstitusi (UUD 1945) yang berlaku di Indonesia sebagai negara hukum. Adapun di dalam konstitusi (UUD 1945) pengaturan terhadap hak atas tanah menggunakan istilah agraria yang mempunyai cakupan yang lebih luas yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Konstitusi yang mengatur pertanahan secara khusus seperti hak-hak atas kepemilikan tanah yaitu diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok- Pokok Agraria atau yang sering dikenal Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Namun dalam kenyataan dewasa ini persoalan kepemilikan tanah telah bergeser mengikuti perkembangan zaman dan teknologi sehingga proses kepemilikan tanah oleh orang yang berada jauh dari areal tanah dapat melakukan peralihan kepemilikan seperti jual beli dengan menggunakan internet dan mengabaikan prosedur jual beli tanah yang sah menurut peraturan yang berlaku sehingga banyaknya kasus yang terjadi dalam masyarakat misalnya terbitnya sertifikat kepemilikan ganda terhadap satu tanah, atau Jual beli tanah diatas jual beli terhadap tanah yang sama.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas pokok penelitian ini ialah: Bagaimana prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah? Apa saja faktor-faktor penghambat dalam upaya pelaksana prosedur balik nama hak milik dalam jual beli tanah?

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan oleh calon peneliti adalah penelitian Hukum Empiris. Sumber Data primer, yaitu data yang diperoleh dari responden lewat wawancara data sekunder, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan penulis melalui penelusuran literatur atau kepustakaan.

3. Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah

3.1. Tahap Persiapan Sebelum Melakukan Jual Beli Tanah

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Elang selaku pegawai Kantor Pertanahan Kota Kupang dijelaskan bahwa langkah pertama yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Karena secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun oleh pembeli.

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT yang bertujuan untuk

memastikan bahwatanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran. Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisadilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut antara lain sebagai berikut:

Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:

- 1) Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
- 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- 3) Kartu Keluarga (KK);
- 4) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- 5) Surat Persetujuan pihak keluarga;
- 6) Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.

Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. Kartu Keluarga (KK);
3. Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai dihadapan PPAT.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli.

a. Tahap Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Elia Asaria Izaac, S.H., MKn., selaku Notaris PPAT pada tanggal 28 April 2023 dijelaskan bahwa dalam prosedur pembuatan Akta Jual Beli Tanah yaitu penjual dan pembeli mendatangi kantor untuk menyatakan ingin menjual dan membeli aset dalam bentuk tanah yang ingin di transaksikan untuk dibuatkan Akta Jual Beli. Kemudian beliau juga menjelaskan sebagai berikut: “Yang pertama, melengkapi dokumen administrasi yaitu berupa:

- 1) KTP suami-istri penjual;
- 2) Surat keterangan menikah yang membuktikan kalau mereka(penjual) merupakan suami-istri;
- 3) Kartu keluarga;
- 4) Pajak bumi dan bangunan dan sertifikat dari tanah yang akan dijual.

Ketika tanah yang akan dijual harus dilakukan cek data fisik dan cek data yuridis dengan sistem online di BPN yang membuktikan bahwa benar atau tidaknya sertifikat tersebut

milik dari si penjual, bermasalah atau tidak, diblokir atau tidak, lalu dalam pembebanan hak tanggungan atau tidak merupakan fungsi pengecekan data fisik. Selesai pengecekan bahwa sertifikat tersebut tidak bermasalah pejabat pembuat akta tanah dengan kewenangan membuktikan secara formal untuk melakukan validasi pajak ke Badan Pendapatan Daerah/Bapenda Kota Kupang untuk mencari tahu apakah ada tunggakan pajak bumi bangunan dari si penjual atau tidak. Setelah tidak ada, lalu PPAT menanyakan pada penjual dan pembeli berapa nilai transaksi. Ketika penjual menyatakan nilai transaksi seumpamanya seratus juta sedangkan dalam NJOP(Nilai Jual Objek Pajak) PBB nya seratus lima puluh juta dalam aktanya PPAT mencantumkan seratus juta tetapi untuk kewajiban pembayaran pajaknya dasar perhitungannya dari yang tertinggi yaitu dari dalam PBB yaitu seratus lima puluh juta. PPAT menghitung kewajiban pembayaran pajaknya yaitu pajak penghasilan yang dibayar oleh penjual, pajak bumi dan bangunan yaitu PPhTB dibayar oleh pembeli. Setelah mendapatkan kewajibannya kita bayarkan ke Badan Pendapatan Daerah dan Kantor Pajak terdekat. Setelah dibayarkan semua dan pajak telah divalidasi akta jual belinya ditandatangani oleh PPAT. Setelah akta jual beli ditandatangani, dokumen-dokumen yang tadi sudah dicek keasliannya, kemudian dilakukan penomoran, penanggalan dan langsung diproses balik nama ke Badan Pertanahan Nasional. Lalu setelah tujuh hari kemudian BPN mengeluarkan sertifikat yang sudah dibalik nama atas nama pembeli setelah itu selesai. Untuk biayanya itu, satu persen dari nilai transaksi.”

Sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan/di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Persiapan yang biasanya dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli, yaitu antar lain:

Sebelum membuat akta jual beli (AJB) PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat di kantor pertanahan terkait.

- 1) Penjual harus membayar pajak penghasilan(PPh) apabila harga jual tanah diatas Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang dapat disetorkan di bank persepsi atau kantor pos yang ditunjuk.

Selain itu, terdapat beberapa syarat yang harus ada dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu antara lain:

- 1) Ada obyek yang akan dialihkan;
- 2) Ada persetujuan dari kedua belah pihak;
- 3) Surat kuasa apabila diperlukan;
- 4) Melakukan pengecekan mengenai keaslian sertifikat;
- 5) Melunasi BPHTB;
- 6) Akta dibuat 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar salinan untuk pihak pembeli.

Apabila terdapat kesalahan pada pembuatan akta sebaiknya dilakukan penggantian atau perbaikan dengan melakukan pencoretan, yang kemudian tambahan kalimat dapat

dilakukan pada lembaran yang kosong yang disahkan dengan paraf para penandatangan akta tersebut.

Selanjutnya, perlu adanya pengecekan ulang sertifikat sebelum membuat Akta Jual Beli tanah bertujuan agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari antar para pihak, terdapat dalam Pasal 97 Ayat (1) Peraturan MA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3.2. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah Yang Diperjual-Belikan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Elang selaku pegawai di Kantor Pertanahan Kota Kupang menjelaskan bahwa apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selakupemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani.

Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut:

- a) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua).
- b) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya jika dikuasakan,
- c) Asli dan fotokopi sertifikat hak atas tanah.
- d) Akta jual beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap
- e) Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di legalisir pihak yang berwenang
- f) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh)
- g) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- h) Bukti pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir jika ada.

Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Kupang, akan diuraikan sebagai berikut:

3.3. Pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah

Pendaftaran tanah adalah 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, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satu satuan rumah susun. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 tahun 1997 (24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah. Setiap hak atas tanah termasuk perubahan dan juga peralihan serta pembebanannya harus didaftar. Pendaftaran bukan hanya dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftar (belum ada sertifikatnya) akan tetapi juga dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah pernah didaftar (bersertifikat) akan tetapi terjadi perubahan baik perubahan mengenai tanahnya maupun terhadap pemilikinya. Perubahan tanah ini ada bermacam-macam, bisa karena peralihan hak, bisa karena dibebani dengan suatu hak bahkan apabila tanahnya hilang atau musnah juga harus

didaftarkan. Salah satu dasar hukum dari pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa “hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.”

Maka dari itu setiap pemegang hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana diatur dalam UUPA. Sesuai dengan bunyi Pasal 19 Ayat 1 UUPA No.5 Tahun 1960 bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Pada proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah terdapat mekanisme yang biasa dilakukan oleh Kantor Pertanahan (BPN), yaitu mekanisme pelayanan front office dan mekanisme back office.

a. Mekanisme Pelayanan Front Office

Mekanisme dalam pembuatan sertifikat ini dapat dijelaskan melalui urutan sebagai berikut:

1. Permohonan pendaftaran tanah/sertifikat tersebut dilakukan oleh masyarakat baik secara individu maupun secara massal yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan.
2. Permohonan pendaftaran tanah disertai dengan berkas-berkas yang menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan hak atas sebidang tanah. Berkas yang dimaksud diatas cukup salah satu atau beberapa dari surat-surat yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah seperti:

- 1) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil atau kekitir.
- 2) Akta yang telah dibubuhi tanda tangan oleh saksi Kepala Adat, Lurah, atau Kepala Desa yang menyatakan mengenai pemindahan hak atas tanah dari pihak A kepada pihak B yang dibuat “dibawah tanda tangan bermeterai”.
- 3) Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisikan pemindahan hak atas tanah dari pihak A kepada pihak B.
- 4) Surat Keterangan yang menunjukan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- 5) Goose akta hak elgendom, yang berisikan pernyataan pejabat keagrariaan yang berwenang bahwa tanah elgendom tersebut telah dikonversi menjadi hak milik.
- 6) Surat keputusan dari pejabat keagrariaan yang berwenang berisikan pernyataan pemberian hak milik atas tanah dari negara/pemerintah kepada seorang atau Anda.
- 7) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang berisikan pernyataan bahwa anda.telah memenangkan lelang atas sebidang tanah yang diselenggarakan oleh Badan Utang Piutang Negara/BUPN.
- 8) Surat penunjukan kaveling tanah pengganti tanah yang telah diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Selanjutnya berkas-berkas yang telah disebutkan diatas kemudian ditambah dengan:
 - a) Fotokopi KTP
 - b) Tanda lunas PBB tahun terakhir
 - c) Tanda lunas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jika tanah dan bangunannya bernilai lebih dari Rp.30.000.000 juta dan tanah tersebut bukan warisan. Berkas beserta dokumen-dokumen tambahan tersebut merupakan alat

pembuktian data yuridis dan data fisik dibidang pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah termasuk didalamnya adalah kegiatan penerbitan sertifikat. Selanjutnya apabila dokumen-dokumen tersebut telah digunakan untuk dasar pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat sebelumnya, maka dokumendokumen tersebut disimpan dan dipelihara dengan baik oleh Kantor Pertanahan. Berkas pendaftaran yang telah dinyatakan lengkap akan diproses dibagian Entri Data Permohonan, (baik itu berkaitan dengan permohonan pendaftaran tanah maupun permohonan pekerjaan pengukuran), untuk kemudian dicetak SPS (Surat Permohonan Sertifikat), dan surat tanda terima berkas untuk diserahkan kepada pemohon sertifikat tanah. Pemohon yang telah menerima SPS (Surat Permohonan Sertifikat) dan tanda terima berkas kemudian melakukan pembayaran kepada bendahara khusus di loket penerimaan. Pembayaran tersebut dilakukan untuk membayar biaya pengukuran sebidang tanah yang besarnya sesuai dengan tarif yang telah ditentukan berdasarkan kelas luas bidang tanah yang diajukan permohonan sertifikatnya.

b. Mekanisme Back Office

Mekanisme Back Office merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh pegawai bagian Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas untuk menyelesaikan permintaan permohonan sertifikat dalam melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan memeriksa risalah data yuridis untuk pembuatan sertifikat. Selanjutnya dibawah ini adalah skema dari mekanisme back office dalam pembuatan sertifikat yang merupakan kegiatan akhir atau proses akhir untuk mendapatkan sebuah sertifikat tanah. Mekanisme back office dalam pembuatan sertifikat tersebut akan dijelaskan melalui urutan dibawah ini:

1. Mencari peta dasar pendaftaran tanah daerah yang akan dilakukan pengukuran pada bidang persilnya. Peta dasar pendaftaran tanah adalah peta yang didalamnya memuat titik-titik dasar teknik serta unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan, dan batas fisik bidang-bidang tanah.
2. Spesifikasi Teknis Peta Pendaftaran Elemen utama yang terdapat didalam peta-peta dasar pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:
 - a. Sistem proyeksi (TM-3 derajat).
 - b. Skala peta yang digunakan.
 - c. Sistem penomoran lembar peta.
 - d. Ukuran muka peta adalah (50x50) cm. Ukuran grid (5 cm). Elemen tambahan yang ada didalam peta-peta dasar pendaftaran tanah tersebut adalah peta garis (tidak dalam bentuk peta foto). Peta-peta dasar pendaftaran tanah menggunakan peta garis, karena:
 - a) Kita akan menentukan batas-batas bidang tanah tersebut.
 - b) Mempermudah dalam memperbaharui peta pendaftaran, misalnya mengenai penetapan batas tanahnya.
 - c) Warnanya hitam putih atau tidak berwarna. Peta pendaftaran tanah tersebut memiliki ukuran skala besar, adapun skala yang digunakan dalam pendaftaran ini adalah sebagai berikut:
 - 1.) Untuk wilayah perkotaan 1:1000 - skala 1:2000.
 - 2.) Untuk wilayah pedesaan 1:5000.

3.) Untuk wilayah kehutanan 1:10000.

Pengukuran dan penetapan titik-titik dasar teknik oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P2T). Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah desa/kelurahan. Selanjutnya, sebelum dilaksanakan pengukuran dan pemetaan, batas-batas tanah tersebut harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kontradiksi delimitasi (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah yang dimaksud.

Selanjutnya, didalam mekanisme back office ini langkah akhir dalam pembuatan sertifikat adalah sebagai berikut:

- a. Pengolahan data ukuran dan hitungan koordinat.
- b. Pengeplotan bidang tanah pada peta dasar hingga pembuatan gambar ukur bidang-bidang tanah oleh P2T.
- c. Pembuatan peta pendaftaran tanah yang diturunkan dari gambar ukur yang telah dibuat.
- d. Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas serta pengesahannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Pengumuman serta mempublikasikan data fisik dan data yuridis bidang tanah dan peta bidang tanah selama 60 hari di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa, Kelurahan, surat kabar setempat, atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon.
- f. Penerbitan Sertifikat, Buku Tanah, dan Surat Ukur yang dikutip dari peta pendaftaran tanah.

3.4. Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan

Proses pengecekan ini dilakukan secara online lewat aplikasi yang disediakan dan di ikuti berkas manual. Sebelumnya pihak PPAT telah mengirimkan berkas lewat aplikasi yang disediakan ke kantor pertanahan Kota Kupang. Pengecekan ini sendiri dilakukan untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidaksesuaian data pemohon. Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 13 Ketentuan Peralihan yang menyebutkan “pada saat berlakunya peraturan ini, permohonan pelayanan pertanahan yang telah diterima lengkap, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum ditetapkannya peraturan ini.” Maka dengan berlakunya Peraturan tersebut maka proses pelayanan juga mulai berlaku, termasuk dalam hal pengecekan berkas pemohon agar bisa segera dicatatkan dan diproses. Berkas yang sudah lengkap akan diserahkan ke loket Pelayanan atau loket peralihan untuk diteliti lebih lanjut, diperiksa kalau datanya sudah lengkap akan dilanjutkan untuk proses pendaftaran.

3.5. Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Apabila kita hendak ingin mengurus atau ada keperluan dengan lembaga tersebut tentunya ada biaya yang harus dikeluarkan. Dalam hal ini mengenai prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Kupang, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 7 yang menyebutkan “biaya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang

jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.” Mengacu pada peraturan tersebut maka sebagai pemohon diwajibkan untuk membayar biaya yang telah ditentukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah RI No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Pasal 16 Ayat (2) yang menyebutkan “tarif pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pemindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) \text{ Rp. } 50.000,00.$ ” Maka setiap pengerjaan dalam hal pelayanan di Kantor Pertanahan diatur sesuai ketentuan-ketentuan yang ada. Di kantor Pertanahan Kota Kupang itu sendiri proses pembayaran dilakukan di BANK BRI, pihak pertanahan akan memberikan nomor kode pembayaran kepada pemohon dan pemohon bayarnya di BANK BRI lalu bukti pembayaran akan diberikan ke loket pelayanan untuk proses lebih lanjut.

3.6 Proses Pengerjaan, Pencatatan dan Persuratan Dengan Jangka Waktu 7 sampai 20 Hari.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Pasal 9 yang menyebutkan “prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam lampiran lampiran III Peraturan ini.” Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan proses pengerjaan, pencatatan, dan persuratan sudah ada koordinator yang masing-masing ditunjuk sesuai dengan kemampuan kecapakannya. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Pasal 11 Ayat 1 & 2.

3.7 Penerbitan Sertifikat.

Sertifikat merupakan surat keterangan yang dibuat atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 Ayat 1, yang menyebutkan “sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Ayat 1.” Sertifikat tanah merupakan hak yang harus diperoleh para pemegang hak atas tanah karena pemegang hak atas tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastin hukum, sehingga mereka akan terhindar dari segala permasalahan sengketa tanah. Selanjutnya, hak atas tanah kepemilikan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat setelah nama pemegang hak lama diganti dengan nama pemegang hak baru.

3 Faktor-Faktor Penghambat Ditahap Akta Jual Beli Tanah dan Ditahap Balik Nama

a. Faktor Penghambat Ditahap Pembuatan Akta Jual Beli Tanah:

1) Hambatan yang dialami Notaris PPAT

- a) Pencarian buku tanah yang tidak ditemukan ketika PPAT akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.
- b) Berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, tidak lengkap atau kurang lengkap. Hal ini dilihat dari fotocopy KTP yang sudah tidak berlaku lagi ataupun belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, begitupula sertipikat yang akan dilakukan peralihan haknya belum dilakukan pengecekan terlebih dahulu pada kantor pertanahan. Di mana pengecekan sertipikat tersebut dilakukan oleh PPAT sebelum melakukan pembuatan akta jual beli tanah. Berkas yang kurang lengkap inilah yang nantinya dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu. Hal ini akan memperpanjang waktu pendaftaran peralihannya sehingga berkesan pelaksanaannya sangat lambat.
- c) Tanah yang akan dilaksanakan pendaftaran peralihannya tersebut ternyata dalam keadaan sengketa. Dalam hal ini kantor pertanahan menolak diadakan pendaftaran peralihan karena jual beli tersebut, selama tanah tersebut masih bersengketa dengan pihak lain
- d) Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia
- e) Munculnya sertifikat double dari kantor pertanahan

2) Hambatan yang dialami oleh para pihak

Dalam tahap pembuatan akta jual beli tanah untuk pertama kali, penjual juga mengalami hambatan-hambatan sehingga pelaksanaannya untuk pertama kali tidak berjalan dengan harapan yang diinginkan. Beberapa faktor penghambat yakni berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Simon Fanggal selaku pihak pertama (penjual), yaitu sebagai berikut:

- a) Masih Kurangnya Pemahaman terhadap prosedur pelaksanaan balik nama atas tanah untuk pertama kali. Tidak adanya papan informasi seperti tabel atau brosur yang menjelaskan prosedur dan tata cara untuk melaksanakan balik nama atas tanah untuk pertama kalinya, sehingga menghambat dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah untuk pertama kalinya di kantor pertanahan kota kupang
- b) Tidak adanya partisipasi pegawai Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam membantu pemohon, khususnya pemohon yang tak tahu melacak berkas melalui pin dengan sistem komputerisasi.
- c) Biaya Pendaftaran Mahal, Bagi masyarakat Kota Kupang khususnya masyarakat dengan golongan ekonomi lemah, biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan balik nama atas tanah untuk pertama kali cukup mahal yang pada akhirnya mengakibatkan pemohon ekonomi lemah merasa enggan untuk melakukan balik nama atas tanah untuk pertama kali di Kota Kupang.

b. Faktor Penghambat Ditahap Balik Nama Sertifikat Tanah Yang Diperjual Belikan:

1. Hambatan yang dialami Kantor Pertanahan Kota Kupang

- a) Kurangnya sumber daya manusia. Dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran tanah untuk pertama kali tersebut pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan sangatlah minim. Dalam pelaksanaan ini dibutuhkan banyaknya tenaga ahli yang sesuai bidangnya karena volume pekerjaan dalam bidang tersebut selalu meningkat. Diharapkan keseimbangan antara jumlah tenaga ahli dengan tugas yang harus diselesaikan sehingga dapat mempercepat proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah.
 - b) Setiap tahunnya Kantor pertanahan Kota Kupang selalu meninggalkan berkas-berkas permohonan yang belum diselesaikan. Yang dimana berkas-berkas permohonan tersebut menjadi "hutang" yang harus diselesaikan tersendiri bagi kantor pertanahan ditahun berikutnya.
 - c) Adanya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan balik nama atas tanah untuk pertama kali, tidak lengkap atau kurang lengkap. Hal ini dapat dilihat dari kelengkapan alas haknya tidak dipenuhi atau berbeda dengan data yang di lapangan. Berkas yang kurang lengkap inilah yang nantinya dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu. Hal inilah juga yang memperpanjang waktu dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah untuk pertama kali sehingga yang mengakibatkan kesan buruk pada pelaksanaannya.
 - d) Serta Kurangnya koordinasi antara pemohon hak dan Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam menentukan waktu untuk melaksanakan proses pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah, sehingga dapat menghambat dalam proses balik nama atas sertifikat hak milik atas tanah.
2. Hambatan yang dialami para pihak
- a) Masih Kurangnya informasi yang kantor pertanahan kota kupang yang menyebabkan kurangnya pemahaman mengenai prosedur dan syarat-syarat
 - b) Tidak adanya partisipasi pegawai Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam membantu pemohon, khususnya pemohon yang tak tahu melacak berkas melalui pin dengan sistem komputerisasi.
 - c) Urusannya memakan waktu dan proses administrasinya berbelit-belit.

Di dalam UUPA, Pasal 19 Ayat (4) dikatakan bahwa orang yang tidak mampu dapat dibebaskan dari biaya balik nama atas tanah. Tetapi dalam kenyataannya, peraturan tersebut belum terlaksana dengan baik. Sehingga bagi masyarakat Kota Kupang yang golongan ekonomi lemah memilih befikir kembali untuk mendaftarkan tanahnya.

4 Kesimpulan

Bedasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dimuka, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa proses transaksi jual beli tanah melalui 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan. Yaitu Pertama, tahap persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah. Kedua, tahap pembuatan akta jual beli (AJB). Ketiga, tahap balik nama sertifikat atas tanah yang diperjual-belikan. Adapun hambatan-hambatan lainnya yang dialami pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, yaitu sebagai berikut:

- a) Kurangnya sumber daya manusia.

- b) Setiap tahunnya Kantor pertanahan Kota Kupang selalu meninggalkan berkas-berkas permohonan yang belum diselesaikan.
- c) Adanya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan balik nama atas tanah untuk pertama kali, tidak lengkap atau kurang lengkap.
- d) Serta Kurangnya koordinasi antara pemohon hak dan Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam menentukan waktu untuk melaksanakan proses pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah, sehingga dapat menghambat dalam proses balik nama atas sertifikat hak milik atas tanah.

Referensi

Hemit, Herman, (*Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Balik Nama, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*), Mandar Maju, Bandung, (2009).

Muliawan, JW., *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, (2009).

Sangsun, Florianus SP, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visitmedia, Jakarta, (2007).