

IMPLIKASI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAYAPURA ATAS BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM

Oleh:

Johan Rongalaha

johanrongalaha@fh.uncen.ac.id

Dosen Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih

James Yoseph Palenewen

jamesyosephpalenewen82@gmail.com

Dosen Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih

Abstrak

Penelitian ini dengan judul “Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum” ini merupakan hal yang sangat penting di mana seseorang yang mempunyai nama pada sertifikat merupakan pemilik yang sah, terkuat dan terpenuh atas tanah tersebut berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Tetapi kenyataannya pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura masih banyak orang yang memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut tetapi sudah beralih haknya ke orang lain, dengan kata lain bahwa sertifikat tersebut bukan haknya lagi. Oleh karena itu peneliti melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura untuk mengetahui prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura dan untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kota Jayapura.

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis normatif dan empiris yaitu dimana suatu pendekatan yang mengacu pada undang-undang, bahan kepustakaan, peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder dan untuk melihat bagaimana penerapannya melalui suatu penelitian lapangan.

Hasil dari penelitian ini mengungkapkan bahwa prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura, yaitu melalui pendaftaran sertifikat hak atas tanah, pemeriksaan berkas di kantor pertanahan, pembayaran biaya pendaftaran hak atas tanah, dan proses pengerjaan, pencatatan dan persuratan dengan jangka waktu 7 (tujuh) sampai 20 (dua puluh) hari, serta penerbitan sertifikat. Sedangkan hambatan-hambatan dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura, yaitu hambatan internal dimana Sumber Daya Manusia (SDM) yang kurang, dan banyaknya permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan Kota Jayapura. Adapun hambatan eksternalnya; yaitu banyaknya ahli waris yang tempat tinggalnya berjauhan, dan terdapat tunggakan pajak-pajak yang harus dibayarkan.

Kata Kunci: Implikasi, BPN, Balik nama, Sertifikat.

A. PENDAHULUAN

Secara kodrati setiap manusia mempunyai hak dan kewajiban, setiap manusia mempunyai hak asasi masing-masing yang selalu melekat pada diri masing-masing yang wajib dihormati dan ditaati oleh orang lain. Hak-hak yang melekat pada manusia tersebut merupakan hak-hak yang bersifat individu dan hak-hak yang bersifat sosial. Hak-hak yang bersifat individu yang disebut hak asasi individu, sedangkan hak-hak yang bersifat sosial merupakan hak semua anggota masyarakat yang wajib dihormati dan dipatuhi oleh seseorang atau anggota masyarakat lainnya.

Dewasa ini menunjukkan bahwa tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Selain itu jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah menjadi komoditi

yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Sesuai dengan ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 sebagai landasan utama pembagunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dengan menyadari akan arti pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, juga semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat berusaha di bidang pertanian maupun perekonomian sebagai sumber mata pencaharian, maka semakin dirasakan pula perlunya penataan dan penertiban di bidang pertanahan agar fungsi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat di dalam wilayah yang bersangkutan.

Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.¹

Dalam Pasal 20 UUPA, perolehan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan mengenai fungsi sosial yang dimiliki hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, “pada dasarnya hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik atas tanah”,

disamping itu “oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan syarat-syaratnya”.

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.²

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan

¹ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya (Jilid 1 Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta, Djambatan. hlm 122

² *Ibid*, hlm 70

pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Pengaturan di bidang pertanahan telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dengan segala peraturan pelaksanaannya junto Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya.³

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya

dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah tentunya memiliki Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP), mengenai pajak atau biaya dalam pelaksanaan balik nama tercantum dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) menegaskan bahwa “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut. Dimana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan.

³ Muchtar Wahid, 2008, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Jakarta, Republika. hlm 6

Dalam proses balik nama sertifikat hak milik dapat memakan waktu yaitu 7 (tujuh) sampai 20 (dua puluh) hari, namun pada kenyataannya ada yang melebihi dari waktu tersebut bahkan sampai berbulan-bulan sertifikat yang mereka ajukan untuk dibalik namanya tidak mereka terima, terkhusus di Kota Jayapura. Hal ini juga diperkuat dengan masih adanya data-data para pemohon balik nama sertifikat yang tersimpan di Kantor Badan Pertanahan Kota Jayapura, dengan lamanya proses tersebut tentu saja membuat masyarakat yang telah melaksanakan jual beli tanah merasa tidak nyaman akan pelayanan dan kinerja pegawai Badan Pertanahan Nasional, yang menyebabkan urusan mereka terbengkalai karena belum memiliki sertifikat yang sah akan balik namanya.

B. METODE

Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*)

yaitu menelaah dari peraturan perundang-undangan, bahan kepustakaan serta melihat penerapannya melalui suatu penelitian lapangan dimana dapat kita dilihat bahwa sertifikat merupakan pemilik yang sah, terkuat dan terpenuh berdasarkan UUPA, tetapi kenyataannya masih banyak orang yang memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut tetapi haknya sudah beralih ke orang lain, dengan kata lain bahwa sertifikat tersebut bukan haknya lagi.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sertifikat Tanah

Pada dasarnya istilah “*sertifikat*” berasal dari bahasa Inggris (*certificate*) yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Istilah “*Sertifikat Tanah*” di dalam bahasa Indonesia juga diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian

yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah.⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam Pasal 1 angka 20 menjelaskan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian Sertifikat Tanah di dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- 1) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya di dalam ayat (1) dan (2), dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak-hak atas tanah, maka akibat hukumnya adalah pemegang hak atas sebidang tanah yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum. Sertifikat tanah hak milik atas sebidang tanah wajib berisikan dua bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur.

Untuk memberikan jaminan keamanan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi para pemilik atau pemegang sertifikat

⁴ Eli Wuria Dewi, 2014, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta. hlm 86

tanah, maka Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu kegiatan penata usahaan pendaftaran tanah yang antara lain dengan menyelenggarakan, menyimpan, dan memelihara apa yang disebut Daftar Umum. Daftar Umum tersebut terdiri dari enam macam daftar yang antara lain:

- a. Daftar nama.
- b. Daftar tanah.
- c. Daftar buku tanah.
- d. Daftar surat ukur
- e. Daftar denah satuan rumah susun.
- f. Daftar salinan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dapat disimpulkan bahwa isi dari sertifikat tanah adalah buku tanah dan surat ukur yang dijadikan dalam satu buku dan disampul (dengan disampul luar berwarna hijau, dan menggunakan kertas berukuran kwarto), kemudian menjadi sebuah dokumen yang diberikan judul yaitu "SERTIFIKAT". Menurut Urip Santoso (Wantjik Saleh, 1982: 30) sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah bersifat mutlak apabila

memenuhi 4 (empat) unsur di bawah ini:

- 1) Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
- 2) Tanah diperoleh dengan iktikad baik.
- 3) Tanah dikerjakan secara nyata.
- 4) Dalam 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Tujuan pembuatan sertifikat tanah ini sama halnya dengan tujuan dari kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal (3), yang menjelaskan bahwa tujuan dari Sertifikat Tanah adalah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk menyelenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

2. Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura

Didalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “Peralihan

hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN RI) Nomor. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Didalam Pasal 6 Ayat (2) yang menyebutkan “persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut harus 29 dokumen pertanahan dan do yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam

lampiran II peraturan ini". Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) Kota Jayapura untuk melakukan proses balik nama adalah:

1) Balik nama melalui pewarisan yaitu:

- a) Fotocopy KTP pemohon/seluruh ahli waris;
- b) Fotocopy Kartu Keluarga (KK);
- c) Surat Keterangan Waris;
- d) Sertifikat tanah asli;
- e) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir;
- f) Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2) Balik nama melalui jual beli yaitu:

- a) Akta Jual Beli;
- b) Sertifikat asli;
- c) Fotocopy KTP dan KK suami istri penjual dan pembeli;
- d) Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(SSPD BPHTB) yang terutang;

e) Surat Setoran Pajak (SSP) untuk pajak penjual;

f) Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun yang bersangkutan.

3) Balik nama melalui hibah yaitu:

- a. Akta Hibah;
- b. Sertifikat asli;
- c. Fotocopy KTP dan KK suami istri pemberi dan penerima hibah;
- d. Surat Pernyataan Pemberi Hibah;
- e. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB);

f. Surat Setoran Pajak Pernyataan Pemberi Hibah (SSP PPh);

g. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

4) Balik nama melalui tukar menukar yaitu:

a) Sertifikat asli yang akan ditukar;

- b) Fotocopy KTP dan KK suami istri masing-masing pihak;
- c) Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB);
- d) Surat Setoran Pajak (SSP);
- e) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:

1) Pendaftaran Sertifikat Hak Atas 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 pemiliknya. 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) Undang-Undang Pokok Agraria 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 Undang-Undang Pokok Agraria”. Maka dari itu setiap pemegang hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Sesuai dengan bunyi Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria 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”.

2) Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan

Apabila berkas telah sampai di Kantor Pertanahan, maka akan dilakukan pengecekan oleh pihak yang berwenang. Pengecekan ini sendiri dilakukan untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidakesuain data pemohon. Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN RI) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Dalam 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 ditetapkan 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.

3) Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Sama halnya dengan lembaga-lembaga pemerintahan yang lain, 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, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN RI) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan. Dalam Pasal 7 yang menyebutkan bahwa “biaya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang

jenis dan 61ariff 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 Republik Indonesia Nomor 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 "61ariff 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.

- 4) Proses Pengerjaan, Pencatatan dan Persuratan Dengan Jangka Waktu 7 sampai 20 hari.

Didalam Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN RI) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang menyebutkan bahwa "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 dan kecapakannya. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia
(PERKABAN RI) Nomor 1
Tahun 2010 tentang Standar
Pelayanan dan Pengaturan
Pertanahan.

Apabila berkas telah lengkap dan telah dilakukan pembayaran maka selanjutnya sertifikat yang diajukan pemohon akan dicatat dan diproses oleh pegawai yang berwenang. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan diberikan tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk, dengan izin dan Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pusat BPN RI.

Dalam proses ini pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah

memakan waktu sekitar 7 sampai 20 hari pengerjaan, dihitung mulai berkas diterima untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan berlaku pada saat hari kerja. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN RI) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

5) 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 Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 Ayat 1, yang menyebutkan bahwa "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 kepastian 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 dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kota Jayapura

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Rinus Erari sebagai salah satu Staff Pengukuran dan Pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Jayapura bahwa ada beberapa

faktor penghambat dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kota Jayapura yaitu sebagai berikut:

a. Hambatan Internal

1) Sumber Daya Manusia (SDM) yang kurang.

Sumber daya manusia adalah sumber daya yang sangat penting bahkan tidak dapat dilepaskan dari sebuah organisasi, baik institusi maupun perusahaan, dengan maksud supaya organisasi tersebut dapat mencapai tujuannya. Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) di Kantor Pertanahan dapat menghambat proses pengerjaan dan pelayanan dalam institusi tersebut. Di era informasi teknologi seperti saat ini, diperlukan gerak cepat dalam penyelesaian pekerjaan. Namun tidak semua SDM bisa menjalankan inovasi-inovasi yang ada. Seperti itulah kondisi saat ini yang

ada di Kantor Pertanahan Kota Jayapura.

- 2) Banyaknya permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan Kota Jayapura.

Dengan banyaknya volume pekerjaan yang menumpuk dan Sumber Daya Manusia (SDM) yang kurang memadai, membuat proses pelayanan di Kantor Pertanahan terhambat. Semakin banyak volume pekerjaan, maka semakin banyak pula tenaga yang dibutuhkan. Banyaknya permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan seringkali membuat pegawai sangat kewalahan sehingga proses pelayanan tidak berjalan sesuai dengan apa yang diinginkan pegawai maupun pemohon.

b. Hambatan Eksternal

- 1) Banyaknya ahli waris yang tempat tinggalnya berjauhan.

Peralihan hak atas tanah yang dimiliki bersama

ataupun pembagian waris yang melibatkan ahli waris dengan jumlahnya banyak seringkali menimbulkan masalah tersendiri. Peralihan hak atas tanah yang dimiliki bersama oleh beberapa ahli waris yang apabila mau dijual kepada pihak lain harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris. Apabila ahli warisnya tempat tinggalnya berjauhan bahkan tersebar diseluruh wilayah Indonesia, maka hal ini akan menyulitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat aktanya, karena untuk mengumpulkan semua ahli waris tidak mudah. Biasanya untuk mengatasi hal ini untuk ahli waris yang tidak dapat hadir, maka akan dibuatkan surat kuasa yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Surat kuasa dikirim untuk ditandatangani dan setelah itu dikirim kembali sebagai dasar pembuatan akta. Dengan

ahli waris yang banyak dan cara pembuatan surat kuasa yang harus dikirim bolak balik ini tentunya akan memperpanjang proses peralihan haknya, demikian juga dalam hal pembagian waris yang juga perlu kesepakatan bersama, maka kehadiran semua ahli waris juga diperlukan.

- 2) Terdapat tunggakan pajak-pajak yang harus di bayarkan.

PPAT tidak diperbolehkan menandatangani akta peralihan sebelum Pajak Peralihan (PPH dan BPHTB) terutang telah dibayar dengan dibuktikan dengan bukti pembayaran. Pada umumnya pihak-pihak tidak mau mengerti bahwa pajak terutang harus dibayar terlebih dahulu. Syarat ini mengesankan prosedur yang berbelit-belit karena yang bersangkutan harus mendaftarkan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas

Tanah (SSPD BPHTB), dan harus ditandatangani PPAT kemudian membayar pada Bank dan melaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak baru bukti pembayaran tersebut diserahkan kembali ke PPAT untuk dibuatkan akta. Hal ini secara tidak langsung akan mempersulit pihak-pihak yang berdomisili di luar kota yang memerlukan waktu perjalanan

4. Dasar hukum prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah maka harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun dasar hukum dari Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3, menyebutkan bahwa: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara

dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

a) Pasal 19 Ayat (1)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan dengan ketentuan yang diatur Peraturan Pemerintah.”

b) Pasal 23 ayat (1 dan 2)

1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tertentu.

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

a) Pasal 1 ayat (1)

“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 satuan rumah susun, termasuk pemberian suara tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun tentang hak-hak tertentu yang membebaninya.

b) Pasal 37 ayat (1 dan 2):

1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lainnya melalui lelang, hanya dapat

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

c) Pasal 40 ayat (1 dan 2)

- 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat berikut

dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

d) Pasal 46 ayat (1, 2 dan 3)

- 1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau membebaskan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak terpenuhi:

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.

- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang

- sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2)
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
 - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
 - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.
 - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- 2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
 - 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengambilan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau pada kantor lelang yang bersangkutan.
 - 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peralihan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997 (Pendaftaran Tanah).
 - 5) Peraturan Nasional Indonesia Standar Pertanahan Nasional (PERKABAN) Republik Indonesia No.1 Tahun 2010 tentang standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan.

D. PENUTUP

Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura, yaitu melalui pendaftaran sertifikat hak atas tanah, pemeriksaan berkas di kantor pertanahan, pembayaran biaya pendaftaran hak atas tanah, dan proses pengerjaan, pencatatan dan persuratan dengan jangka waktu 7 (tujuh) sampai 20 (dua puluh) hari, serta penerbitan sertifikat. Sedangkan hambatan-hambatan dalam prosedur

pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Jayapura, yaitu hambatan internal dimana Sumber Daya Manusia (SDM) yang kurang, dan banyaknya permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan Kota Jayapura. Adapun hambatan eksternalnya; yaitu banyaknya ahli waris yang tempat tinggalnya berjauhan, dan terdapat tunggakan pajak-pajak yang harus dibayarkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002.

_____, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2010.

Eli Wuria Dewi, Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014.

Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik

Atas Tanah, Republika, Jakarta, 2008.

Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia, Jakarta, 1982.

Peraturan Perundang-Undangan:

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 21
Tahun 1997 tentang
BPHTB (Bea Perolehan
Hak atas Tanah dan
Bangunan)

Republik Indonesia, Peraturan
Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah.

Republik Indonesia, Peraturan
Menteri Negara
Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional
Nomor 3 Tahun 1997

tentang ketentuan
Pelaksanaan Peralihan
Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran
Tanah.

Republik Indonesia, Peraturan
Nasional Indonesia Standar
Pertanahan Nasional
(PERKABAN) Republik
Indonesia No.1 Tahun 2010
tentang Standar Pelayanan
dan Pengaturan
Pertanahan.