

MEKANISME PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan)

Festina Gaho

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Nias Raya
(festinagaho3@gmail.com)

Abstrak

Peralihan hak milik atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya suatu bidang tanah dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dimana perpindahan hak milik atas tanah tersebut di inginkan oleh kedua belah pihak melalui jual beli. Di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berarti pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli. Adapun yang menjadi persyaratan dalam peralihan hak milik atas tanah yaitu: formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai, fotocopy identitas pemohon (KTP, KK), Akta jual beli (AJB), dll. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara, observasi, dan dokumentasi. Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, karena untuk menggambarkan tentang pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dalam perjanjian jual beli. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan tata cara pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan, untuk mendeskripsikan hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi di Kantor BPN Kabupaten Nias Selatan serta untuk mendeskripsikan solusi dalam mengatasi berbagai hambatan yang terjadi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, setiap peralihan hak milik atas tanah dengan perjanjian jual beli, setelah dilakukannya peralihan haknya oleh PPAT yang dibuktikan dengan akta jual beli, selanjutnya PPAT yang bersangkutan dalam 7 hari kerja sejak penandatanganan akta, wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan khususnya di Kantor BPN Kabupaten Nias Selatan dengan membawa berkas-berkas pemohon yang diperlukan. Dalam memberikan pelayanannya melalui sistem loket.

Kata Kunci: *Mekanisme Penerbitan Sertifikat; Hak Milik; Perjanjian Jual Beli.*

Abstract

The transfer of ownership rights to land is the transfer or transfer of a plot of land from one party to another, where the transfer of ownership rights to the land is desired by both parties through buying and selling. In Article 19 of Government Regulation Number 10 of 1961 stipulates that the sale and purchase of land must be proven by a deed made by and before the Land Deed Making Officer

(PPAT), meaning that at that time the rights have also passed from the seller to the buyer. As for the requirements in the transfer of land ownership rights, namely: application form that has been filled out and signed by the applicant or his proxy on stamp duty, photocopy of the applicant's identity (KTP, KK), Deed of sale and purchase (AJB), etc. The data collection method used in this research is the method of interview, observation, and documentation. In this study, the data analysis method used is qualitative analysis, because it describes the implementation of the registration of the transfer of ownership of land in the sale and purchase agreement. The purpose of this study is to describe the procedure for registering the transfer of ownership of land by buying and selling at the National Land Agency Office of South Nias Regency, to describe what obstacles are faced at the South Nias Regency BPN Office and to describe solutions in overcoming the various obstacles that arise. occur. The results of the study indicate that, every transfer of ownership rights to land with a sale and purchase agreement, after the transfer of rights by the PPAT as evidenced by the deed of sale and purchase, then the PPAT concerned within 7 working days from the signing of the deed, must register the transfer of ownership rights to the land at The Land Office, especially at the BPN Office of South Nias Regency, brings the required applicant files. In providing services through the counter system.

Keywords: certificate issuance mechanism; right of ownership; Sale and purchase agreement.

A. Pendahuluan

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga Negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atas dasar menguasai dari negara dalam Pasal 2, maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Selain melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya (Andrian Sutedi, 2005).

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil

manfaat atas tanah tersebut. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Dari beberapahak yang tertera di atas hak yang paling unggul adalah hak milik sebab hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak keperdataan atau kebendaan yang lain, dalam KUHPdata di jelaskan bahwa hak milik adalahhak untuk menikmati suatu benda dengan penuh dan bebas, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan melanggar hak orang lain.

Untuk mendapatkan sertifikat perlu diadakan pendaftaran di kantor pertanahan karena pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang sangat penting sebagai buktihak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah secara sah dan kuat dihadapan hukum. Didalam ketentuan Pasal 37 ayat

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa "Setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumahsusunmelalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapatdibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undanganyang berlaku"(PP No. 24 1997).Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupaka pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentangPendaftaranTanah,menyatakan bahwa "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 surattanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilyah Republik Indonesia, yang sekaligus merupakan dasarhukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembelimenegenai unsur-unsur yangpokok yaitu barangdan harga, biarpunjualbeli itu mengenaibarang yangtidak bergerak. Mengenai sifat perjanjian ini diatur dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "Jual beli telah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar". Ketentuan tersebut diatur dalam Buku III tentang Perikatan dan Bab V tentang Jual Beli KUHPerdara. Menurut Prof Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Prof. Subekti, 1979).

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul Mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan)?

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana mekanisme penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dalam perjanjian jual beli (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan).

Adapun teori yang relevan dalam penelitian ini yaitu:

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut Prof. Subekti, S.H., merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. (Prof. Subekti, 1979).

2. Pengertian Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20-27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria. Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. (Andrian Sutedi, 2005).

3. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni: 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

4. Pengertian Sertifikat

Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu. (James Julianto Irawan, 2014). Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, 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 dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat (Bambang Waluyo, 2002). Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan

menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Penelitian empiris yang dimaksud yaitu mekanisme penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dalam perjanjian jual beli. Alasan peneliti memilih jenis penelitian hukum sosiologis adalah pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui observasi, wawancara, dan studi dokumen. Teknik pengumpulan data tersebut hanya dilakukan pada data primer, dan data primer hanya dikenal dalam jenis penelitian hukum sosiologis.

Yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer. Data primer adalah data yang masih mentah atau data yang belum melalui proses pengolahan yang diperoleh oleh peneliti langsung dari lapangan. Data primer tersebut dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan studi dokumen.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis data kualitatif yaitu data yang telah diinventarisasi dianalisis secara deskriptif, logis dan sistematis. Deskriptif artinya memberikan suatu gambaran seluruh data subjek sesuai kenyataan yang sebenarnya secara logis dan sistematis. Logis artinya analisis yang dilakukan harus dapat dimengerti atau masuk akal. Sedangkan sistematis artinya setiap bagian hasil analisis harus saling berkaitan dan saling mempengaruhi untuk mendapatkan hasil penelitian yang sebenarnya.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kantor Badan

Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan, memperoleh temuan sebagai berikut.

a. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan

Wilayah penelitian dalam penelitian ini yaitu di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan, beralamat di Jalan Baloho Indah Nomor 8 desa Hiliana'a Kecamatan Teluk Dalam Kabupaten Nias Selatan, dan berada dibawah kepemimpinan Movian Edrial Riza, S. SiT sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan.

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan berdiri dan mulai beroperasi sejak tahun 2006. Pada saat itu, BPN Kabupaten Nias Selatan beralamat di Jalan Lagundri km 7 Kecamatan Fanayama Kabupaten Nias Selatan, dimana pada waktu itu kantor BPN Kabupaten Nias Selatan belum memiliki kantor sendiri dan kantor yang digunakan pada saat itu masih dalam bentuk kontrakan. Selama 8 (delapan) tahun beroperasi di Jalan Lagundri km 7 Kecamatan Fanayama Kabupaten Nias Selatan, akhirnya pada tahun 2014 kantor BPN Kabupaten Nias Selatan pindah lokasi yaitu di Jalan Baloho Indah Desa Hiliana'a Kecamatan Teluk Dalam Kabupaten Nias Selatan sampai sekarang dimana gedung kantor yang digunakan sebagai tempat beroperasi masih dalam bentuk kontrakan atau disewa (F. Bedaliuzokho Wau, 2022).

Sejak berdirinya Kantor Pertanahan Kabupaten Nias Selatan, Kantor Pertanahan Kabupaten Nias

Selatan telah dipimpin oleh beberapa Kepala Kantor, yakni:

1. Asli Dachi, S.H (2006-2009);
 2. Saut Ganda Tampubolon, S.H., M.H (2009-2011);
 3. Drs. H. Aminuddin Siregar (2011-2012);
 4. Torang Bintang, S.IP., MM (2012-2016);
 5. Bakti, S.H (2016-2019);
 6. Daniel Sepdiares Sagala, S.SiT.,S.H (2019-2022);
 7. Movian Edrial Riza, S.SiT (2022 sd sekarang).
- b. Jumlah Sertifikat Yang Telah Diterbitkan

Dari hasil wawancara di Kantor BPN, Kabupaten Nias Selatan yang dilakukan oleh penulis, terdapat jumlah sertifikat yang sudah diterbitkan BPN Kabupaten Nias Selatan dari Tahun 2020-2021 yakni: 735 sertifikat tanah. Penerbitan sertifikat tanah yang telah ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nias Selatan dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2021 semakin meningkat. Namun pada kenyataannya masyarakat masih banyak yang belum mensertifikat tanahnya disebabkan biaya yang dikeluarkan untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya sampai dengan pendaftarannya relatif mahal dan mengeluarkan biaya yang sangat besar serta memerlukan proses yang berbelit-belit dan lama. Sehingga bagi masyarakat golongan ekonomi lemah, biaya tersebut dirasa sangat mahal.

- c. Tugas dan Fungsi Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Nias Selatan

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Pertanahan. Kantor pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- g. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- h. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan.

Susunan organisasi serta tugas masing-masing seksi, yakni:

- a. Subbagian Tata Usaha

Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 17 Tahun 2020, Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan

administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitas reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan.

b. Seksi Survei dan Pemetaan

Berdasarkan Pasal 25, Seksi Survei dan Pemetaan mempunyai tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan dan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.

c. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Berdasarkan Pasal 27, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan, inventarisasi, identifikasi, penegelolaan data dan penyajian informasi kegiatan penetapan hak tanah dan ruang dan pendaftaran tanah dan ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, penetausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan PPAT.

d. Seksi Penataan dan Pemberdayaan

Berdasarkan Pasal 29, Seksi Penataan dan Pemberdayaan mempunyai tugas melaksanakan landreform, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah

sesuai rencana tata ruang, fasilitas penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.

e. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Berdasarkan Pasal 31, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan mempunyai tugas pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah pengembangan pertanahan dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.

f. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Berdasarkan Pasal 33, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penerbitan penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan (Peraturan Kepala BPN).

d. Prosedur Pelayanan Pengukuran Tanah

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010, maka adapun yang menjadi prosedur pelayanan pengukuran bidang tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan berdasarkan hasil pengamatan atau penelitian yang telah dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Pengukuran Bidang Tanah Untuk Keperluan Pengukuran Kadastral

Persyaratan:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;

- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- 4) Fotocopy akta pendirian dan pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan oleh petugas loket bagi badan Hukum;
- 5) Fotocopy alas hak;
- 6) Pernyataan pemasangan patok tanda batas.

Biaya:

$$Tu = \text{Luas} / 500 * \text{HSBKu} + 100.000$$

(Luas Tanah sampai dengan 10 Ha)

$$\text{HSBKu Tanah Pertanian} = 50.000$$

$$\text{HSBKu Tanah Non Pertanian} = 100.000$$

NB: akomodasi, transportasi dan konsumsi petugas ditanggung oleh pemohon.

Waktu:

14 (empat belas) hari.

Keterangan:

- 1) Bidang tanah dipasang patok batas tanah yang telah disetujui oleh pihak berbatas;
- 2) Tidak terdapat sengketa;
- 3) Pemohon menghadirkan kepala desa/lurah dan pihak berbatas pada saat pengukuran bidang tanah.

b. Pengukuran Bidang Tanah Untuk Keperluan pengembalian Batas

Persyaratan

Persyaratan:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatanganinya pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan oleh petugas loket;

- 4) Fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan oleh petugas loket bagi Badan Hukum;

- 5) Alas hak atau sertipikat asli;

- 6) Pernyataan pemasangan patok tanda batas.

Biaya:

$$Tu = \text{Luas} / 500 * \text{HSBKu} + 100.000 * 150\%$$

NB : Akomodasi, Transportasi dan Konsumsi Petugas ditanggung oleh pemohon.

Waktu:

14 (empat belas) hari).

Keterangan:

- 1) Bidang tanah dipasang patok batas tanah yang telah disetujui oleh pihak berbatas;
- 2) Tidak terdapat sengketa;
- 3) Pemohon menghadirkan kepala desa/lurah dan pihak berbatas pada saat pengukuran Bidang Tanah.

c. Pengukuran Bidang Tanah Untuk Keperluan Pengukuran Ulang

Persyaratan:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatanganinya pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- 4) Fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan oleh petugas loket bagi badan Hukum;
- 5) Alas hak atau sertipikat asli.

Biaya:

$$Tu = \text{Luas} / 500 * \text{HSBKu} + 100.000$$

$$\text{HSBKu Tanah Pertanian} = 50.000$$

$$\text{HSBKu Tanah Non Pertanian} = 100.000$$

NB: Akomodasi, transportasi dan konsumsi petugas ditanggung oleh pemohon.

Waktu:

14 (empat belas) hari.

Keterangan:

- 1) Bidang tanah dipasang patok batas tanah yang telah disetujui oleh pihak berbatas;
 - 2) Tidak terdapat sengketa;
 - 3) Pemohon menghadirkan kepala desa/lurah dan pihak berbatas pada saat pengukuran Bidang Tanah.
- d. Pengukuran Bidang Tanah Untuk Mengetahui Luas Tanah

Persyaratan:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 3) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan oleh petugas loket;
- 4) Fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan oleh petugas loket bagi badan Hukum;
- 5) Alas hak.

Waktu:

18 (delapan belas) hari.

Keterangan:

- 1) Bidang tanah dipasang patok batas tanah yang telah disetujui oleh pihak berbatas;
- 2) Tidak terdapat sengketa;
- 3) Pemohon menghadirkan kepala desa/lurah dan pihak berbatas pada saat pengukuran Bidang Tanah (Brosur BPN Kabupaten Nias Selatan).

Berdasarkan temuan penelitian dan hasil wawancara yang diteliti oleh

penulis di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan selama 25 (dua puluh lima) hari. Peneliti melakukan pengumpulan data dengan menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi berupa foto-foto ketika melakukan proses wawancara. Adapun yang dijadikan sebagai informan penelitian dalam penelitian ini yaitu: pegawai Badan Pertanahan, yakni orang-orang yang memberikan pelayanan atau petunjuk kepada masyarakat dalam melengkapi berkas pendaftaran sertifikat tanah.

Berdasarkan wawancara Penulis dengan pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan dalam hal ini Bapak Adi Lukman Saputra, S.H. Selaku Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, tempat peneliti melakukan penelitian menjelaskan secara rinci, dan memberi jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti, sebagai berikut:

Adapun yang menjadi mekanisme penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dalam perjanjian jual beli dikemukakan oleh beliau yaitu: Setelah dilakukan jual beli tanah maka pemohon ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengajukan pengikatan jual beli dengan membuat AJB (Akta Jual Beli). Setelah keluar SK AJB nya maka akan didaftarkan ke Kantor BPN dalam hal sertifikat balik nama. Balik nama dalam hal ini yaitu pemilik tanah yang sebelumnya akan diganti dengan nama pemilik tanah yang baru. Penerbitan sertifikat hak milik mempunyai mekanisme pengumpulan data fisik (ukuran, gambar dan pemetaan), pengumpulan data yuridis (alas hak, dan hubungan hukum

pertanahan). Hingga pemetaan hak dan pembukuan dikantor pertanahan.

Menurut beliau dia mengemukakan bahwa adapun yang menjadi syarat-syarat dalam pembuatan sertifikat tanah yaitu sebagai berikut: salah satunya kelengkapan alas hak (bukti kepemilikan dan penguasa), identitas pemohon, pajak, tanda batas permanen dan surat pernyataan penguasaan fisik. Dalam proses penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan SOP Kantor BPN, pengukuran 14 (empat belas) hari, pembuatan SK atau permohonan SK 38 (tiga puluh delapan) hari, pendaftaran SK atau penerbitan sertifikat 46 (empat puluh enam) hari, sehingga totalnya 98 hari.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Panisioan Hamer Digo Sinaga, S.E selaku seksi penetapan hak dan pendaftaran, adapun kendala pihak BPN dalam menerbitkan sertifikat tanah yakni: adanya sanggahan dan keberatan dari pihak-pihak lain dan surat-surat tanah tidak lengkap. Namun peran atau cara BPN dalam menangani masalah tersebut maka pihak BPN dapat melakukan mediasi untuk pihak-pihak yang berselisih. Berdasarkan pernyataan beliau, yang menyebabkan terjadinya masalah dalam penerbitan sertifikat tanah karena belum ada pembagian waris terhadap harta warisan, dan masyarakat tidak menjaga batas bidang tanahnya. Artinya, tanah itu dibiarkan begitu saja tanpa batas permanen atau tanahnya ditelantarkan begitu saja.

1. Mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli

Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang dilaksanakan di Kantor

Pertanahan Kabupaten Nias Selatan, mengacu pada Pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli di Kantor BPN Kabupaten Nias Selatan, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan. Tetapi, pendaftaran peralihan haknya diwakilkan oleh PPAT. Hal ini, disebabkan karena selain PPAT bertugas membuat akta jual beli (AJB) tanah, PPAT juga bertugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta jual beli (AJB) hak atas tanah tersebut.

2. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Oleh Kantor BPN Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli, ada beberapa kendala yang mengakibatkan pelaksanaan pendaftaran penerbitan sertifikat kurang lancar atau tidak selesai tepat pada waktunya. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan bapak Panisioan Hamer Digo Sinaga, S.E. Kendala-kendala tersebut antara lain:

a. Kurang lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas

tanah. Contoh didalam prosesnya, pemohon ternyata tidak melengkapi berkasnya. Seperti, ketika dipengukuran ternyata luasan bidang tanahnya tidak sesuai dengan surat tanah atau lebih luas, sehingga harus dilengkapi terlebih dahulu. Kemudian tanda PBB dan BPHTB tidak ada maka harus diurus terlebih dahulu. Kendala-kendala teknis kelengkapan seperti itulah yang terkadang membuat lama dan terhambat proses penerbitan sertifikat. Artinya, jika dari awal berkas pemohon sudah lengkap maka proses penerbitan sertifikatnya pun akan lebih cepat sesuai dengan SOP.

b. Adanya sanggahan atau keberatan dari

pihak-pihak lain, contohnya dari pihak tetangga batas kemudian keluarga atau pihak-pihak yang merasa mempunyai hak di bidang tanah tersebut sehingga dia menyanggah atau merasa keberatan. Itulah yang menjadi salah satu kendala dalam kelengkapan berkas pemohon. Selanjutnya, masyarakat belum memiliki surat-surat terhadap bidang tanahnya atau masyarakat belum melakukan pembagian warisan atas harta warisannya. Itulah yang menjadi kendala-kendala dalam proses penerbitan sertifikat.

3. Solusi dari Kendala-kendala Yang dihadapi Kantor BPN Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan, dari beberapa kendala yang dihadapi pihak BPN maka untuk menangani dan solusi dalam menyelesaikan masalah tersebut yaitu pihak BPN melakukan mediasi untuk pihak-pihak yang berselisih. Artinya

mediasi adalah upaya penyelesaian konflik dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian yang diterima oleh kedua belah pihak.

D. Penutup

Berdasarkan temuan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan oleh peneliti tentang Mekanisme penerbitan Sertifikat hak Milik Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Selatan, penulis dapat menyimpulkan bahwa dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah dalam transaksi jual-beli tanah, maka pemohon ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengajukan perikatan jual beli dengan membuat Akta Jual Beli tanah. Setelah keluar SK AJB, maka akan di daftarkan ke Kantor BPN Kabupaten Nias Selatan untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah. Maka pihak BPN memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam memberi informasi tentang apa syarat-syarat dalam pengurusan sertifikat.

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas, maka adapun yang menjadi saran dalam penelitian ini yaitu agar BPN Kabupaten Nias Selatan selektif dan teliti dalam menyelesaikan suatu permasalahan kepada masyarakat dalam penerbitan sertifikat agar tidak terbit sertifikat ganda. Kepada Kantor BPN Kabupaten Nias Selatan diharapkan agar dapat memberikan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah.

E. Daftar Pustaka

- Sutedi, Andrian.2005. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Waluyo,Bambang. 2012. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Prof. Subekti.
1979.*HukumPerjanjian*.Jakarta: PT. Intermedia.
- Julianto Irawan,James.2014. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sutedi,Andrian. 2005.*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Rektor Universitas Nias Raya Nomor 6 Tahun 2021 tentang Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum.