

Penegasan Kelengkapan Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Di Badan Pertanahan Badung

¹⁾I Gusti Ayu Julia Maharani, ²⁾I Gede Agus Kurniawan

¹⁾²⁾Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pendidikan Nasional Jl. Bedugul No. 39, Denpasar, Bali

Email Korespondensi: gungjulia26@gmail.com

INFORMASI ARTIKEL	ABSTRAK
Kata Kunci: Badan Pertanahan Nasional Pendaftaran Jual Beli Kesalahan Pendaftaran BPN Badung	Mendaftarkan tanah pada Badan Pertanahan Nasional merupakan bagian dari tata cara peralihan hak jual beli yang harus dilakukan terlebih dahulu. Persyaratan pendaftaran hak Jual Beli sudah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Republik Indonesia Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengecekan kelengkapan dokumen pada berkas pencatatan merupakan langkah pertama yang dilakukan oleh petugas loket di BPN. Apabila terdapat kekurangan pada berkas ataupun kesalahan pada penulisan surat permohonan dan surat pernyataan maka berkas yang sudah didaftarkan akan dikembalikan dengan tujuan dilakukannya perbaikan atas kesalahan dan dilengkapi lagi kekurangan pada berkas. Dengan memberi edaran dan pemberitahuan maka diharapkan agar kesalahan-kesalahan yang sering terjadi dapat diminimalisir. Kesalahan pada berkas yang didaftarkan dapat menghambat waktu untuk diprosesnya berkas sehingga penerbitan sertifikat akan semakin lama.
Keywords: Badan Pertanahan Nasional Land Registration Mistakes in Registration BPN Badung	ABSTRACT Registering land with the National Land Agency is part of the procedure for transferring buying and selling rights which must be done first. Requirements for the registration of sale and purchase rights are stated in Government Regulation Number 24 of the Republic of Indonesia from 1997 pertaining to Land Registration. Checking the completeness of the documents contained in the registration file is the first step carried out by the counter officers at the BPN. If there is a deficiency in the file or an error in writing the application letter and statement letter, the file that has been registered will be returned with the aim of correcting the error and supplementing the deficiencies in the file. By giving circulars and notifications, it is hoped that errors that often occur can be minimized. Errors in the registered file can delay the processing time of the file so that the issuance of the certificate will take longer.

This is an open access article under the [CC-BY-SA](#) license.



I. PENDAHULUAN

Kehidupan masyarakat yang terus berkembang dan semakin produktif seiring berjalannya waktu globalisasi dan digitalisasi semakin nyata. Dampaknya, perpindahan penduduk di daerah yang produktif seperti Kabupaten Badung akan terus meningkat. Kabupaten Badung merupakan kawasan dengan daya tarik wisata yang cukup signifikan, baik untuk wisatawan domestic maupun mancanegara. Maka dari itu, aktivitas kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan pertanahan kian meningkat setiap harinya. Apabila kompleksitas tersebut tidak disertai upaya penertiban maka permasalahan mengenai pertanahan akan muncul dan membebani masyarakat di kemudian hari. Memberi pengetahuan dan wawasan kepada masyarakat tentang pentingnya mendaftarkan tanah yang dimiliki ke Badan Pertanahan daerah masing-masing merupakan salah satu upaya yang dapat dilakukan.

Pendaftaran merupakan langkah awal yang perlu dilakukan untuk mengurus proses peralihan hak di Badan Pertanahan. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1997 mendefinisikan pemerintah melakukan penghimpunan, penyusunan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data

fisik dan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah dan satuan rumah susun. Informasi ini sering diatur dalam bentuk peta dan daftar. Selain itu, pemerintah menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah untuk properti yang telah memiliki hak tersebut, merupakan pendaftaran tanah. Undang-Undang Pokok Agraria yang biasa dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) memiliki Pasal 19 ayat (1) tentang Peraturan Pokok Agraria., merupakan dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 10 Tahun 1961) digunakan untuk melaksanakan UUPA dalam ketentuan pendaftaran tanahnya. Peraturan ini kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang diterbitkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997. Persyaratan pelaksanaan UU No. 24 Tahun 1997 diatur dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No.3 Tahun 1997).

Mendaftarkan tanah merupakan salah satu cara pemerintah bekerja untuk memberikan kepastian hukum sebagai bagian dari pelaksanaan Pasal 19 UUPA. Topik yang dibahas berkaitan dengan domain hak atas tanah, khususnya yang berfokus pada posisi geografis, demarkasi, dan luas bidang tanah tertentu, = disebut sebagai objek hak atas tanah. serta hak atas tanah itu sendiri, semuanya tunduk pada jaminan kepastian hukum. Banyaknya berkas pendaftaran peralihan hak yang diterima badan pertanahan tiap harinya tidak memungkiri adanya kesalahan pada segelitik berkas yang diterima oleh pihak BPN. Seperti halnya yang terjadi di Kantor Badan Pertanahan Badung, banyak ditemui berkas pendaftaran peralihan hak yang belum memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan.

Maka dari itu, penulis tertarik untuk membuat jurnal pengabdian yang berjudul Penegasan Kelengkapan Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Di Badan Pertanahan Badung dengan tujuan untuk menertibkan dan mengulangi persyaratan pendaftaran pengalihan hak.

II. MASALAH

Seperti apa yang sudah disebutkan diatas, pendaftaran peralihan hak atas tanah menandai dimulainya peralihan hak. Berikut beberapa permasalahan yang kerap terjadi pada proses pendaftaran, yaitu :

1. Kurangnya beberapa dokumen penting seperti fotocopy ktp, kk, dan sertifikat hak milik. Ataupun fotocopy ktp dan kk yang dicantumkan kurang jelas sehingga berkas tidak bisa diproses.
2. Terdapat kesalahan penulisan identitas pada surat pernyataan yang menyebabkan pengembalian berkas untuk merevisi kembali dokumen dan surat-surat yang salah

III. METODE

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, perlu diberikan edaran atau pemberitahuan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT) serta pihak bersangkutan yang melakukan pendaftaran peralihan hak di BPN Badung. Edaran atau pemberitahuan yang nanti disebarkan berisi mengenai keperluan yang harus dilengkapi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di BPN Badung. Selain itu, pada pemberitahuan tersebut juga akan dicantumkan urutan-urutan dokumen pada berkas pendaftaran peralihan hak. Dengan begitu, diharapkan bagi para pendaftar peralihan hak untuk melengkapi dan memenuhi persyaratan kelengkapan berkas sebelum mendaftarkannya di BPN Badung agar tidak terjadi lagi kesalahan dan kekurangan sehingga efisien baik efisiensi waktu maupun tenaga.

Mengingat jumlah pejabat PPAT dan notaris di wilayah Badung yang banyak maka memberikan surat edaran dan pemberitahuan baik secara daring maupun langsung merupakan solusi yang tepat. Setelah itu, akan dilakukan evaluasi mengenai solusi diatas apakah berjalan dengan efektif atau tidak. Sehingga bisa dipertimbangkan lagi mengenai keberlanjutan solusi yang disebutkan diatas atau mencari solusi lain.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah lembaga

pemerintah non kementerian di Indonesia yang diberi mandat untuk memenuhi tanggung jawab pemerintahan di bidang pertanahan, sesuai dengan aturan hukum. Organisasi yang dulunya bernama Kantor Agraria itu kini dikenal sebagai BPN. Peraturan yang mengatur tentang ATR/BPN adalah Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020. Badan Pertanahan Nasional bertugas membina kepercayaan masyarakat dan memperkuat tanah yang dimiliki rakyat. Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas pengelolaan dan penyelesaian masalah pertanahan, masalah, sengketa, dan konflik secara sistematis di seluruh Indonesia. Ini dilakukan sesuai dengan Peraturan Pertanahan yang ditentukan. Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2015, tentang penetapan standar pelayanan dan pengaturan di bidang agraria, tata ruang, dan pertanahan di bidang konteks kegiatan investasi menetapkan:

Pasal 2 huruf a jenis layanan meliputi:

- a. Data ketersediaan lahan;
- b. Faktor teknis yang berhubungan dengan lahan;
- c. Pengukuran bidang tanah merupakan aspek mendasar dari survei tanah dan pengelolaan tanah.;
- d. Pengukuhan hak atas tanah;
- e. Pencatatan keputusan hak atas tanah;
- f. Manajemen laporan.

Menurut Permenag/KaBPN No. 3 Tahun 1997, penanggung jawab wajib melaksanakan proses-proses yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk melakukan kegiatan pendaftaran. Selain dokumen hukum tersebut di atas, seperti akta jual beli, akta tukar-menukar, akta hibah, akta masuknya perusahaan, akta hak bersama, akta pemberian hak tanggungan, dan akta pemberian hak guna bangunan atas barang. PPAT juga membuat akta tanah yang dijadikan premis. untuk proses pendaftaran. Dokumen berjudul "Akta Pemberian Hak Guna Tanah dengan Hak Milik" mengacu pada instrumen hukum yang menetapkan pemberian hak guna tanah bersama-sama dengan hak milik yang terkait. Penyerahan akta, sertifikat hak atas tanah, dan surat-surat yang menyertainya kepada Kantor Pertanahan harus dilakukan maksimal tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta oleh PPAT atau PPAT Sementara. Hal ini diperlukan untuk memudahkan pencatatan dan pencantuman peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat, dan daftar lain yang relevan.

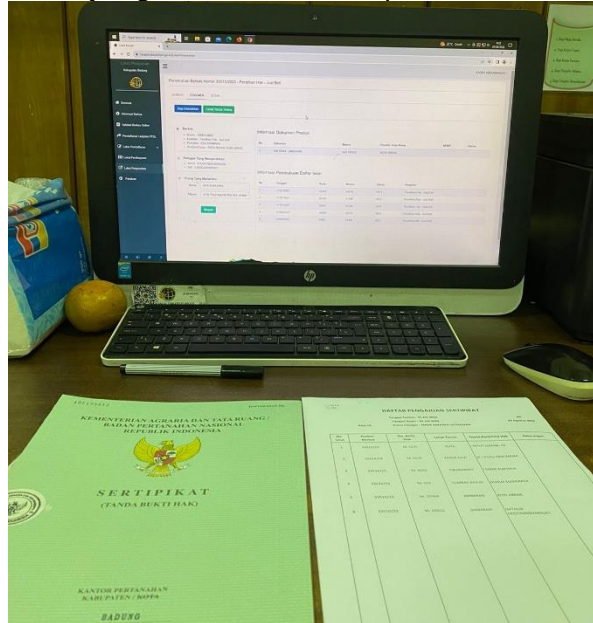
Saat menjalani semua jenis pelayanan tersebut tentu saja harus melewati tahap pendaftaran terlebih dahulu. Sebagai contohnya apabila ingin melakukan peralihan hak dari Jual Beli maka harus memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan. Mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan syarat-syarat pendaftaran peralihan hak Jual Beli, sebagai berikut :

1. Surat Permohonan
2. Surat Keterangan Penguasaan Jasmani Sistematis Bermaterai Rp. 10.000,-
3. Fotokopi KTP para pihak yang dilegalisir
4. Fotokopi SPPT dilegalisir oleh yang berwenang.
5. Akta Jual Beli/Hibah 2 lembar materai Rp 20.000,-
6. Fotokopi letter C yang disahkan oleh pemerintah
7. Bukti SSB BPHTB
8. Bukti SSP PPh jika pajak PPh berlaku
9. Diagram pembagian sebidang tanah
10. Surat pernyataan kepemilikan tanah pertanian bermaterai Rp.10.000,--
11. Pasang penanda batas tetap (berdasarkan ketentuan PMNA/Ka BPN No.3/1997)

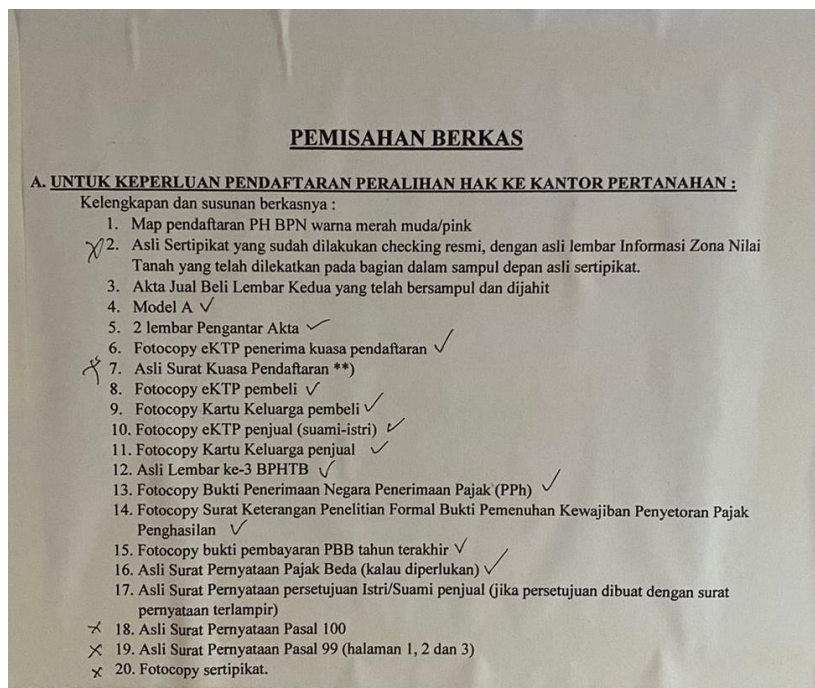
Setelah menerima permohonan pendaftaran peralihan hak, Kantor Pertanahan melakukan evaluasi terhadap surat-surat yang dilampirkan untuk memastikan kelengkapannya. Jika ternyata dokumen-dokumen tersebut lengkap, Kantor Pertanahan akan menerbitkan tanda terima yang menyatakan bahwa seluruh dokumen telah diserahkan. Pada kenyataannya, sering kali terjadi permasalahan dimana berkas yang didaftarkan di loket pendaftaran BPN Badung terdapat kesalahan pada penulisan identitas baik pihak pertama maupun pihak kedua. Hal tersebut terjadi lantaran kurangnya ketelitian dalam menulis identitas para pihak di surat permohonan dan surat

pernyataan. Terjadinya hal seperti ini tentu memperlambat waktu dalam memproses berkas sehingga penerbitan sertifikat menjadi tertunda. Selain itu, berkas yang diterima masih belum lengkap seperti kekurangan fotocopy pembeli atau penjual, fotocopy kk yang kurang jelas juga merupakan faktor terjadinya pengembalian berkas.

Berdasarkan permasalahan tersebut, solusi yang dapat dilakukan yaitu memberikan pemberitahuan secara daring atau memberikan surat edaran kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta notaris. Diharapkan agar pihak yang bersangkutan mampu meminimalisir kekurangan maupun kesalahan pada berkas yang akan didaftarkan pada loket ATR/BPN di Kabupaten Badung.



Gambar 1. Pengecekan berkas secara online



Gambar 2. Syarat dan urutan dokumen pendaftaran jual beli

Gambar diatas merupakan contoh pemberitahuan mengenai persyaratan yang harus dilengkapi dan juga urutan dalam menyusun dokumen-dokumen yang akan diserahkan pada saat pendaftaran di loket pendaftaran BPN Badung. Apabila berkas yang didaftarkan sudah lengkap dan tidak terdapat

kesalahan maka berkas kemudian akan diproses oleh pihak BPN sampai kemudian waktunya untuk pengambilan sertifikat yang sudah dialihkan haknya selesai.

V. KESIMPULAN

Pendaftaran di loket ATR/BPN merupakan langkah awal yang dilakukan untuk melakukan peralihan hak meliputi pembelian, penjualan, hibah, dan pewarisan. Kesalahan seperti dokumen kurang lengkap dan kesalahan penulisan identitas sering ditemui pada berkas-berkas yang didaftarkan. Maka dari itu, dengan adanya pemberitahuan dan edaran mengenai syarat kelengkapan dan urutan penyusunan berkas diharapkan dapat meminimalisir terjadinya kesalahan-kesalahan yang sama tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali". Jurnal Negara Hukum : Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan Vol. 2 No. 2 (2011).
- Ambuliling, Suyadi Bill Graham. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Jual Beli berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah". Jurnal Lex Privatum Vol. V No.3 (2017).
- Marhel, Jolanda. "Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum". Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Jilid 46 No. 3 (2017).
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal