

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dalam melakukan balik nama sertifikat hak atas tanah salah satunya bisa terjadi karena adanya proses transaksi jual-beli tanah. Dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah terdapat 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan, yaitu: (a) Tahap persiapan sebelum melakukan jual-beli tanah; (b) Tahap pembuatan akta jual-beli; (c) Tahap balik nama sertifikat tanah yang diperjual-belikan.

Berkas-berkas serta persyaratan yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama, antara lain: (1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai. (2) Surat Kuasa apabila dikuasakan. (3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket. (4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum. (5) Sertipikat asli. (6) Akta Jual Beli dari PPAT. (7) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya. (8) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang. (9) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan

dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam proses balik nama sertifikat hak milik tanah atas jual-beli tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang, yaitu: (a) Berkas-berkas diserahkan keloket pemeriksaan berkas untuk diperiksa. (b) Jika berkas-berkas tersebut lengkap, maka berkas akan didaftarkan untuk diproses, jika terdapat kekurangan berkas maka berkas tersebut akan di kembalikan kepada pihak pemilik untuk dilengkapi. (c) Berkas yang sudah didaftarkan akan menerima Surat Perintah Setor (SPS) untuk dilakukan pembayaran. (d) Pembayaran dapat dilakukan di Bank yang bersangkutan. Setelah pembayaran dilakukan, bukti pembayaran tersebut diserahkan ke loket 3, dan akan menerima kuitansi pembayaran. (e) Berkas tersebut diserahkan ke bagian peralihan untuk balik pemeriksaan kembali kelengkapan berkas sebelum diteruskan kepada Kasubsi (Kepala Sub Seksi) bagian peralihan. (f) Sertifikat yang dilakukan balik nama akan diserahkan ke Kasubsi (Kepala Sub Seksi) dari bagian peralihan tersebut untuk mencoret dengan tinta hitam dan mengganti nama sertifikat menjadi pemegang hak yang baru (pembeli). (g) Sertifikat yang telah dilakukan balik nama akan diserahkan ke Kasi (Kepala Seksi) untuk diparaf, menyatakan bahwa sertifikat itu telah sah untuk diteruskan kepada Kepala Kantor. (h) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. (i) Dalam

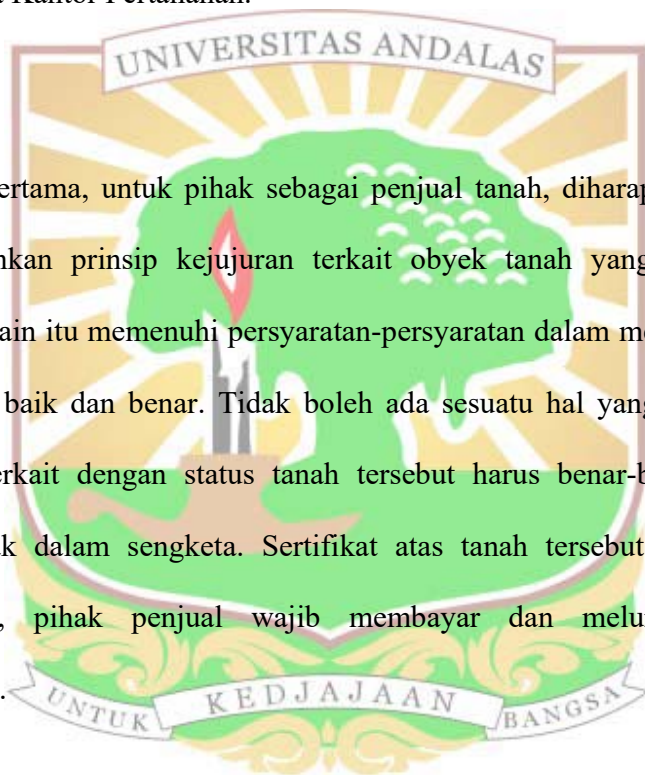
waktu maksimal 5 (lima) hari kerja pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual-beli tanah adalah yang pertama, adanya kekurangan berkas dari pihak yang akan melakukan balik nama sertifikat tersebut. Yang kedua, yaitu antrian pada Kantor Pertanahan.

5.2 Saran

Pertama, untuk pihak sebagai penjual tanah, diharapkan untuk selalu mengedepankan prinsip kejujuran terkait obyek tanah yang akan diperjualbelikan. Selain itu memenuhi persyaratan-persyaratan dalam melakukan jual-beli tanah yang baik dan benar. Tidak boleh ada sesuatu hal yang disembunyikan, misalnya terkait dengan status tanah tersebut harus benar-benar tanah yang sedang tidak dalam sengketa. Sertifikat atas tanah tersebut juga harus asli. Selanjutnya, pihak penjual wajib membayar dan melunasi pajak-pajak tertanggung.

Kedua, untuk pihak sebagai pembeli tanah, diharapkan dalam melakukan perjanjian jual-beli harus berpegang prinsip pada asas itikad baik. Pihak pembeli juga harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan jual-beli tanah sampai dengan proses balik nama. Dengan demikian, apabila semua syarat tersebut terpenuhi, maka proses jual-beli tanah sampai dengan proses balik nama sertifikat dapat berjalan lancar tanpa hambatan apapun.



Ketiga, untuk pihak PPAT, diharapkan untuk selalu berhati-hati dan melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum memproses jual-beli tanah sampai balik nama sertifikat atas tanah. PPAT tidak boleh sembarangan dalam memproses jual-beli tanah dan balik nama sertifikat hak atas tanah tersebut, karena pada dasarnya PPAT harus memastikan bahwa tanah yang akan diperjualbelikan tersebut sedang tidak dalam sengketa dan juga sertifikat tanahnya benar asli. Dengan demikian prosesnya dapat berjalan lancar dan tidak akan timbul masalah dikemudian hari.

Keempat, untuk pihak BPN/Kantor Pertanahan, diharapkan untuk selalu mengedepankan loyalitas dan kejujuran pada pelayanan. Jangan mendahulukan pihak-pihak tertentu, sehingga pihak lain merasa dirugikan dan terabaikan. Pihak BPN diharapkan juga selalu dapat menjadi pihak yang senantiasa menolong masyarakat yang membutuhkan bantuan dalam menerima pelayanan. Tidak semua masyarakat mengerti alur dari pelayanan tersebut, sehingga pihak BPN dapat menjadi pihak yang mengayomi dan mengajarkan alur tersebut.

