

PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Analisis Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2020/PN.Bks)

Ita Mursidah

Magister Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia
itamursidah@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana keabsahan Pendaftaran jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang terjadi dengan Bapak Susilo dan Ibu Dwi Riyanti atas tanah seluas 77 m² (tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1453, sehingga saat akan melakukan balik nama Sertifikat ke badan pertanahan nasional tidak bisa diproses. Berdasarkan kasus tersebut maka penulis melakukan penelitian mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Di bawah Tangan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Putusan Nomor:133/Pdt.G/2020/Pn.Bks). Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain, data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis yang diperoleh melalui membaca, mencatat, mengutip data dari buku-buku literatur yang berkaitan dengan masalah penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen atau bahan pustaka yang berkaitan dengan judul tulisan, yaitu mengenai jual beli tanah tanpa menggunakan akta jual beli yang terdapat dalam KUHPer dan data diolah, dilakukan analisis data secara kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak bisa dilakukan karena proses Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dengan dibuktikan dengan akta jual beli yang outentik yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, karena perjanjian dibawah tangan tidak memiliki status yang pasti karena tidak dapat dipenuhi syarat administrasi dalam proses pendaftaran tanah, tetapi perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tetap sah karena telah terpenuhi unsur jual beli (perjanjian).

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah; Perjanjian; Jual Beli Di bawah Tangan.

ABSTRACT

The purpose of this research is to determine the validity of a land sale registration conducted before a land deed official (PPAT) involving Mr. Susilo and Mrs. Dwi Riyanti for a 77 square meter land (Certificate of Right to Build number: 1453). This registration issue arose when attempting to transfer the certificate to the national land agency. Based on this case, the author conducted research on Land Rights Transfer by Private Agreement according to Government Regulation Number 24 of 1997 Regarding Land Registration (Analysis of Decision Number: 133/Pdt.G/2020/Pn.Bks). This study employs a normative research method or document study focusing on written regulations or other legal materials. The data used in this research is secondary and obtained through literature review to establish theoretical foundations. Data collection involves document study related to the title, specifically regarding land sales without using authentic deeds outlined in the Civil Code (KUHPer). The collected data is then qualitatively analyzed. The research findings indicate that land rights transfer through private sale cannot be executed in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 Regarding Land Registration, as land sales must occur before a Land Deed Official with an authentic deed signed by both parties. Private agreements lack a definitive status as they fail to fulfill the administrative requirements in land registration processes. Nevertheless, the private sale agreement remains valid as it fulfills the elements of a sale agreement.

Keywords: Land Rights Transfer; Agreement; Private Sale.

PENDAHULUAN

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut "pembeli", sedangkan pihak "pembeli" berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.¹ Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang antara lain menyebutkan bahwa:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu."²

Apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka akan mempunyai alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, karena akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan akta otentik. Meskipun administrasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sifatnya tertutup, tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftar. Hal ini bertujuan agar diketahui oleh umum, sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Setiap pembuatan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan untuk didaftar.³ Akta jual beli tanah merupakan salah satu dokumen penting dalam membuktikan status kepemilikan tanah dan akta jual beli tanah juga memiliki persyaratan dokumen yang harus dipenuhi agar permohonan bisa diproses.

Akan tetapi banyak masyarakat yang masih awam dalam melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Padahal Akta Jual Beli itu merupakan salah satu syarat untuk melaksanakan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional. Hal ini juga yang di alami oleh Susilo selaku penggugat yang melakukan jual beli tanah dengan Dwi Riyanti selaku tergugat pada tahun 1992 atas tanah seluas 77 m² (tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1453 atas nama Dwi Riyanti yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 016, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi

¹ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan, 2003. hal 27

² *Ibid.*

³ *Ibid.*, hal. 53.

dengan surat perjanjian jual beli di bawah tangan tertanggal 27 Oktober 1992 (dua puluh tujuh Oktober seribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua). Akan tetapi saat hendak melakukan balik nama tanah di tahun 2020 pada Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, Susilo tidak bisa melakukan balik nama tersebut karena penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, sementara sertifikat atas nama Dwi Riyanti sudah dikuasai oleh Susilo (selaku pihak pembeli) tapi belum di proses balik nama. Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk itu penulis mengangkat penelitian dengan judul "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Putusan Nomor 133/Pdt.G/2020/PN.Bks)".

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain, data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis yang diperoleh melalui membaca, mencatat, mengutip data dari buku-buku literatur yang berkaitan dengan masalah penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen atau bahan pustaka yang berkaitan dengan judul tulisan, yaitu mengenai jual beli tanah tanpa menggunakan akta jual beli yang terdapat dalam KUHPer dan data diolah, dilakukan analisis data secara kualitatif.⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pada Putusan nomor 133/Pdt.G/2020/PN.Bks

Mempelajari dari kasus hukum perdata yang terjadi dalam Putusan Nomor I133/Pdt.G/2020/PN.Bks di Pengadilan Negeri Kota Bekasi oleh penggugat Tuan Susilo dan tergugat Nyonya Dwi Riyanti turut serta tergugat Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi atas tanah seluas 77 M²(tujuh puluh tujuh meter persegi), sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1453 (Seribu empat ratus lima puluh tiga) atas nama pemegang hak Dwi Riyanti dengan harga Rp. Rp.18.000.000,- (delapan belas juta Rupiah) dan dibayarkan secara cash/ tunai (tidak ada bukti kwitansi). Tanah dan bangunan ini terletak di Nusa Indah V Blok NL/ 02, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 016, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medang Satria, Kota

⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 31

Bekasi, dengan didasari Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan yang di buat pada tahun 1992. Ditinjau dari pertimbangan hakim dan fakta hukum yang ada, maka penulis akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai apa itu fakta hukum dan putusan hakim.

Fakta Hukum adalah hasil pergulatan hakim dalam mengkonstatir, yaitu melihat, mengetahui dan membenarkan telah terjadinya peristiwa.⁵ Hakim dapat membenarkan telah terjadi suatu peristiwa melalui pembuktian, Terdakwa dan Penuntut Umum diberikan kesempatan yang sama untuk melakukan pembuktian dalam proses persidangan. Dengan demikian, berangkat dari sudut pandang yang kemudian melahirkan pola sikap dan pola tindak komponen peradilan pidana, terutama antara penuntut umum dan terdakwa, meskipun yang hendak dicari adalah kebenaran materiil maka tidak jarang dari alat-alat bukti yang diajukan di persidangan akan terjadi benturan dan tidak jarang juga saling bertolak belakang.

Fakta hukum dalam suatu putusan akan sangat menentukan tahapan selanjutnya dari rangkaian pembuatan putusan. Setelah ditetapkan fakta hukum dalam sebuah persidangan, maka hakim telah menetapkan kebenaran materiil akan suatu peristiwa yang diduga tindak pidana.

Selanjutnya secara singkat, hakim akan mengkualifisir, fakta hukum tersebut apakah suatu tindak pidana atau bukan dengan menghubungkannya dengan unsur-unsur pasal yang didakwakan, dan akan diakhiri dengan mengkonstituir, dalam arti menetapkan hukum apakah dari fakta hukum tersebut telah memenuhi unsur-unsur pasal tindak pidana yang didakwakan dan adanya kesalahan dari terdakwa yang akan berujung pada putusan yang diberikan oleh hakim. Sedangkan putusan hakim menurut Laden Marpaung menyatakan putusan adalah hasil atau kesimpulan dari sesuatu yang telah dipertimbangkan dan dinilai dengan semasak-masaknya yang dapat berbentuk tulisan maupun lisan.⁶

Mengenai putusan apa yang akan dijatuhkan hakim di pengadilan, tergantung hasil mufakat musyawarah Hakim berdasarkan penilaian yang mereka peroleh dari surat dakwaan dihubungkan dengan segala sesuatu yang terbukti dalam pemeriksaan disidang pengadilan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan majelis hakim, maka selanjutnya telah ditetapkan putusan teersebut sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan penggugat sebagai satu-satunya pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m2 yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan

⁵Amran Suadi, Sosiologi Hukum: Penegakan, Realitas dan Nilai Moralitas Hukum (Edisi Pertama), _____, hal.307.

⁶ Laden Marpaung, *proses Penanganan Perkara Pidana di Kejaksaan & Pengadilan Negeri Upaya Hukum & Eksekusi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 129.

Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1453 atas nama Dwi Riyanti dengan batas-batas:

Sebelah Utara : NL Nomor 33 (rumah Bapak (Alm.) Bey Setiawan)

Sebelah Timur : NL Nomor 03 (rumah Bapak Ir. H. Mudakir)

Sebelah Selatan : Jalan Kavling

Sebelah Barat : NL Nomor 01 (rumah Bapak Budi Siswanto)

5. Memberi ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (Turut Tergugat) untuk memproses pengalihan hak nama kepemilikan/Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dari atas nama Dwi Riyanti (Tergugat) menjadi atas nama Susilo (Penggugat).
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.401.000,- (empat ratus satu ribu rupiah);

Akan tetapi jika dilihat dari pertimbangan hakim yang sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 gugatan Penggugat yang memohon agar diberikan ijin kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus bertindak untuk dan atas nama Penggugat sendiri selaku pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bekasi guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Majelis mempertimbangkan bahwa proses penandatanganan Akta Jual Beli harus dilakukan secara nyata di hadapan PPAT antara penjual dan pembeli maka atas petitum ini adalah tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1453 atas nama Dwi Riyanti sehingga telah terbukti bahwa sampai saat ini pemegang hak atas objek sengketa masih atas nama Tergugat sehingga belum ada peralihan hak atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 gugatan Penggugat yang memohon agar Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (Turut Tergugat) dapat memproses pengalihan hak nama kepemilikan/Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dari atas nama Dwi Riyanti (Tergugat) menjadi atas nama Susilo (Penggugat) oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dipergunakan untuk melaksanakan balik nama atas objek sengketa tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat tanpa

bantuan Tergugat sehingga petitum ke-6 gugatan Penggugat beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Pendapat penulis mengenai Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi harus dapat memproses pengalihan hak nama kepemilikan/Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dari atas nama Dwi Riyanti (Tergugat) menjadi atas nama Susilo (Penggugat) oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dikabulkan oleh hakim sedangkan permohonan Penggugat yang memohon agar diberikan ijin kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus bertindak untuk dan atas nama Penggugat sendiri selaku pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bekasi guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Majelis mempertimbangkan bahwa proses penandatanganan Akta Jual Beli harus dilakukan secara nyata di hadapan PPAT antara penjual dan pembeli ditolak ini menjadi hal yang blunder, karena prosedur pembuatan Akta Jual Beli adalah akta yang didalamnya harus ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak Penjual dan Pihak pembeli, dan apabila salah satu pihak tidak dapat hadir maka wajib memberikan surat kuasa kepada yang ditunjuk hal ini sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Jika hakim menolak permohonan penggugat mengenai permohonan Penggugat yang memohon agar diberikan ijin kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus bertindak untuk dan atas nama Penggugat sendiri selaku pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bekasi guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi maka Akta Jual Beli tersebut tidak dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena tidak sesuai dengan prosedur dan peraturan yang selama ini dilakukan, maka dengan hal ini sudah dapat disimpulkan Badan Pertanahan pun tidak bisa merubah kepemilikan hak atas tanah tersebut ke pihak penggugat karena tidak terpenuhinya syarat yang ditetapkan oleh Perundang-Undangan.

Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah benar membuat Akta Jual Beli maka akan menjadi cacat administrasi dan cacat prosedur, jika hal ini saat terjadi pemeriksaan

oleh Ikatan Pejabat Akta Tanah seluruh Indonesia (IPPAT) disetiap tahunnya maka Pejabat Akta Tanah yang membuat akta tersebut akan mendapatkan sanksi administrasi dari IPPAT yang menyebabkan citra buruk bagi PPAT tersebut. Hal itu akan menimbulkan Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan hal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Ikatan Pejabat Akta Tanah seluruh Indonesia (IPPAT) adalah Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 *jo* PP Nomor 24 tahun 2016 dan PMNA/Ka-BPN No. 4 Tahun 1999.

Berpijak pada kewenangan yang di miliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewengannya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: "PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Kode Etik Profesi adalah aturan-aturan yang merupakan panduan yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku, lahiriah, maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari. Ketentuan Kode Etik Profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh yang bersangkutan., yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa: Teguran, peringatan, *schorsing* (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT, *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT, Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Dan putusan majelis hakim yang memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi untuk memproses pengalihan hak nama kepemilikan/Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dari atas nama Dwi Riyanti (Tergugat) menjadi atas nama Susilo (Penggugat), tidak bisa dilaksanakan karena tidak memenuhi prosedur yang sesuai dalam perundang-undangan.

Proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan dikarena Perjanjian dibawah tangan bukan merupakan akta autentik seperti yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Dari penjelasan tersebut maka dalam melakukan peralihan hak para penjual dan pembeli terlebih dahulu datang ke Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terletak di wilayah kota/kabupaten objek tanah dengan membawa :

1. Asli sertifikat tanah yang akan diperjual belikan.
2. Fotokopi data diri KTP, KK, Akta Lahir , Surat Nikah, BPJS Kesehatan (jika telah menikah maka data diri suami & istri juga diikuti sertakan, karena dalam pembuatan Akta Jual Beli bagi pasangan yang telah menikah memerlukan persetujuan pasangan).
3. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir (tahun saat akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli)
4. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) jika di objek jual beli tersebut didirikan sebuah bangunan.

Setelah data diberikan ke pihak PPAT maka kemudian PPAT akan membuat keseluruhan harga yang harus dibayarkan oleh kedua belah pihak dan juga pajak

SSP & BPHTB yang harus disetorkan. Tahap selanjutnya setelah disetujui harganya maka PPAT akan melakukan pengecekan sertifikat, plotting sertifikat dan validasi. Proses ini membutuhkan waktu lebih kurang 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) minggu. Setelah proses tersebut selesai maka akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak beserta pasangannya (jika telah menikah) di hadapan PPAT yang bersangkutan dengan membawa asli KTP, KK, Surat Nikah dan Akta Kelahiran yang akan diperlihatkan kepada PPAT.

Setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak maka PPAT akan membayarkan pajak SSPD BPHTB dan SSP ke bank milik daerah dimana objek tanah itu berada. Kemudian SSPD BPHTB dan SSP akan dilakukan validasi ke Bapenda (KKP) yang membutuhkan waktu lebih kurang 1 (satu) minggu.

Selain itu Pajak Bumi dan bangunan harus telah dibayar lunas dari sejak sertifikat itu dibuat atau di terbitkan sampai dengan akan dilakukan proses peralihan hak ke pihak lain. Jika Pajak Bumi dan Bangunan belum lunas maka harus dibayarkan terlebih dahulu beserta dendanya.

Jika validasi SSPD BPHTB dan SSP sudah selesai dan disetujui oleh Bapenda (KKP) maka langkah selanjutnya PPAT akan mendaftarkan tanah peralihan hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dilakukan proses balik nama dengan melampirkan:

1. Asli Akta Jual Beli lembar ke 2 (dua)
2. Fotokopi KTP, KK, Surat Nikah, Akta lahir, Kartu BPJS Kesehatan kedua belah pihak
3. Fotokopi PPB tahun terakhir
4. Asli Sertipikat tanah
5. Asli SSPD BPHTB lembar ke 2 (karena lembar pertama akan diserahkan ke pihak pembeli)
6. SSP
7. Lampiran 13
8. Surat Kuasa
9. Surat Pernyataan
10. Surat Pernyataan Calon Penerima Hak

Setelah semuanya dimasukkan ke Badan Pertanahan maka PPAT menunggu lebih kurang 1 (satu) bulan untuk proses balik nama tanah dari pihak penjual ke pihak pembeli. Setelah proses peralihan hak selesai dan sertifikat sudah di balik nama ke atas nama pihak pembeli maka PPAT akan menyerahkan Sertifikat, Salinan Akta Jual Beli, SSPD BPHTB lembar pertama yang telah di validasi + NTPN ke pihak pembeli. Untuk pihak penjual akan diberkano Salinan Akta Jual Beli dan SSP.

Status Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada Putusan nomor 133/Pdt.G/2020/PN.Bks

Mempelajari dari kasus hukum perdata yang terjadi dalam Putusan Nomor I133/Pdt.G/2020/PN.Bks di Pengadilan Negeri Kota Bekasi oleh penggugat Tuan Susilo dan tergugat Nyonya Dwi Riyanti turut serta tergugat Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi atas tanah seluas 77 M²(tujuh puluh tujuh meter persegi), sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1453 (Seribu empat ratus lima puluh tiga) atas nama pemegang hak Dwi Riyanti dengan harga Rp. Rp.18.000.000,- (delapan belas juta Rupiah) dan dibayarkan secara cash/ tunai (tidak ada bukti kwitansi). Tanah dan bangunan ini terletak di Nusa Indah V Blok NL/ 02, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 016, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medang Satria , Kota Bekasi, dengan didasari Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan yang di buat pada tahun 1992. Ditinjau dari pertimbangan hakim dan fakta hukum yang ada, maka penulis akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai apa itu fakta hukum dan putusan hakim.

Fakta Hukum adalah hasil pergulatan hakim dalam mengkonstatir, yaitu melihat, mengetahui dan membenarkan telah terjadinya peristiwa.⁷ Hakim dapat membenarkan telah terjadi suatu peristiwa melalui pembuktian, Terdakwa dan Penuntut Umum diberikan kesempatan yang sama untuk melakukan pembuktian dalam proses persidangan. Dengan demikian, berangkat dari sudut pandang yang kemudian melahirkan pola sikap dan pola tindak komponen peradilan pidana, terutama antara penuntut umum dan terdakwa, meskipun yang hendak dicari adalah kebenaran materiil maka tidak jarang dari alat-alat bukti yang diajukan di persidangan akan terjadi benturan dan tidak jarang juga saling bertolak belakang.

Fakta hukum dalam suatu putusan akan sangat menentukan tahapan selanjutnya dari rangkaian pembuatan putusan. Setelah ditetapkan fakta hukum dalam sebuah persidangan, maka hakim telah menetapkan kebenaran materiil akan suatu peristiwa yang diduga tindak pidana.

Selanjutnya secara singkat, hakim akan mengkualifisir, fakta hukum tersebut apakah suatu tindak pidana atau bukan dengan menghubungkannya dengan unsur-unsur pasal yang didakwakan, dan akan diakhiri dengan mengkonstituir, dalam arti menetapkan hukum apakah dari fakta hukum tersebut telah memenuhi unsur-unsur pasal tindak pidana yang didakwakan dan adanya kesalahan dari terdakwa yang akan berujung pada putusan yang diberikan oleh hakim. Sedangkan putusan hakim menurut Laden Marpaung menyatakan putusan adalah hasil atau kesimpulan dari sesuatu yang telah dipertimbangkan dan dinilai dengan semasak-masaknya yang dapat berbentuk tulisan maupun lisan.⁸

⁷Amran Suadi, Sosiologi Hukum: Penegakan, Realitas dan Nilai Moralitas Hukum (Edisi Pertama), _____, hal.307.

⁸ Laden Marpaung, *proses Penanganan Perkara Pidana di Kejaksaan & Pengadilan Negeri Upaya Hukum & Eksekusi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal, 129.

Mengenai putusan apa yang akan dijatuhkan hakim di pengadilan, tergantung hasil mufakat musyawarah Hakim berdasarkan penilaian yang mereka peroleh dari surat dakwaan dihubungkan dengan segala sesuatu yang terbukti dalam pemeriksaan disidang pengadilan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan majelis hakim, maka selanjutnya telah ditetapkan putusan teersebut sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan enggugat sebagai satu-satunya pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m2 yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1453 atas nama Dwi Riyanti dengan batas-batas:
Sebelah Utara : NL Nomor 33 (rumah Bapak (Alm.) Bey Setiawan)
Sebelah Timur : NL Nomor 03 (rumah Bapak Ir. H. Mudakir)
Sebelah Selatan : Jalan Kavling
Sebelah Barat : NL Nomor 01 (rumah Bapak Budi Siswanto)
5. Memberi ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (Turut Tergugat) untuk memproses pengalihan hak nama kepemilikan/Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m2 yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dari atas nama Dwi Riyanti (Tergugat) menjadi atas nama Susilo (Penggugat).
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.401.000,- (empat ratus satu ribu rupiah);

Akan tetapi jika dilihat dari pertimbangan hakim yang sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 gugatan Penggugat yang memohon agar diberikan ijin kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus bertindak untuk dan atas nama Penggugat sendiri selaku pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bekasi guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m2 yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Majelis mempertimbangkan bahwa proses penandatanganan Akta Jual Beli harus dilakukan secara nyata di hadapan PPAT antara penjual dan pembeli maka atas petitum ini adalah tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1453 atas nama Dwi Riyanti sehingga telah terbukti bahwa

sampai saat ini pemegang hak atas objek sengketa masih atas nama Tergugat sehingga belum ada peralihan hak atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 gugatan Penggugat yang memohon agar Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi (Turut Tergugat) dapat memproses pengalihan hak nama kepemilikan/Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dari atas nama Dwi Riyanti (Tergugat) menjadi atas nama Susilo (Penggugat) oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dipergunakan untuk melaksanakan balik nama atas objek sengketa tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat tanpa bantuan Tergugat sehingga petitum ke-6 gugatan Penggugat beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Pendapat penulis mengenai Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi harus dapat memproses pengalihan hak nama kepemilikan/Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dari atas nama Dwi Riyanti (Tergugat) menjadi atas nama Susilo (Penggugat) oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dikabulkan oleh hakim sedangkan permohonan Penggugat yang memohon agar diberikan ijin kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus bertindak untuk dan atas nama Penggugat sendiri selaku pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bekasi guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Majelis mempertimbangkan bahwa proses penandatanganan Akta Jual Beli harus dilakukan secara nyata di hadapan PPAT antara penjual dan pembeli ditolak ini menjadi hal yang blunder, karena prosedur pembuatan Akta Jual Beli adalah akta yang didalamnya harus ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak Penjual dan Pihak pembeli, dan apabila salah satu pihak tidak dapat hadir maka wajib memberikan surat kuasa kepada yang ditunjuk hal ini sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Jika hakim menolak permohonan penggugat mengenai permohonan Penggugat yang memohon agar diberikan ijin kepada Penggugat bertindak untuk

dan atas nama Tergugat selaku penjual sekaligus bertindak untuk dan atas nama Penggugat sendiri selaku pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bekasi guna menandatangani Akta Jual Beli atas tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m² yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi maka Akta Jual Beli tersebut tidak dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena tidak sesuai dengan prosedur dan peraturan yang selama ini dilakukan, maka dengan hal ini sudah dapat disimpulkan Badan Pertanahan pun tidak bisa merubah kepemilikan hak atas tanah tersebut ke pihak penggugat karena tidak terpenuhinya syarat yang ditetapkan oleh Perundang-Undangan.

Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah benar membuat Akta Jual Beli maka akan menjadi cacat administrasi dan cacat prosedur, jika hal ini saat terjadi pemeriksaan oleh Ikatan Pejabat Akta Tanah seluruh Indosnesia (IPPAT) disetiap tahunnya maka Pejabat Akta Tanah yang membuat akta tersebut akan mendapatkan sanksi administrasi dari IPPAT yang menyebabkan citra buruk bagi PPAT tersebut. Hal itu akan menimbulkan Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan hal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Ikatan Pejabat Akta Tanah seluruh Indosnesia (IPPAT) adalah Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 *jo* PP Nomor 24 tahun 2016 dan PMNA/Ka-BPN No. 4 Tahun 1999.

Berpijak pada kewenangan yang di miliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang di derita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat di batalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat

formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: "PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Kode Etik Profesi adalah aturan-aturan yang merupakan panduan yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku, lahiriah, maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari. Ketentuan Kode Etik Profesi PPAT ini secara garis besar mengatur mengenai kewajiban ataupun larangan serta sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT apabila ketentuan tersebut dilanggar oleh yang bersangkutan., yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa: Teguran, peringatan, *schorsing* (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT, *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT, Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Dan putusan majelis hakim yang memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi untuk memproses pengalihan hak nama kepemilikan/Sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 77 m2 yang terletak di Jalan Nusa Indah V Blok NL/02 RT.002 RW.016 Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dari atas nama Dwi Riyanti (Tergugat) menjadi atas nama Susilo (Penggugat), tidak bisa dilaksanakan karena tidak memenuhi prosedur yang sesuai dalam perundang-undangan.

Proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan dikarena Perjanjian dibawah tangan bukan merupakan akta autentik seperti yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah tersebut, pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Dari penjelasan tersebut maka dalam melakukan peralihan hak para penjual dan pembeli terlebih dahulu datang ke Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terletak di wilayah kota/kabupaten objek tanah dengan membawa :

1. Asli sertifikat tanah yang akan diperjual belikan.
2. Fotokopi data diri KTP, KK, Akta Lahir , Surat Nikah, BPJS Kesehatan (jika telah menikah maka data diri suami & istri juga diikuti sertakan, karena dalam pembuatan Akta Jual Beli bagi pasangan yang telah menikah memerlukan persetujuan pasangan).
3. Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir (tahun saat akan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli)
4. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) jika di objek jual beli tersebut didirikan sebuah bangunan.

Setelah data diberikan ke pihak PPAT maka kemudian PPAT akan membuat keseluruhan harga yang harus dibayarkan oleh kedua belah pihak dan juga pajak SSP & BPHTB yang harus disetorkan. Tahap selanjutnya setelah disetujui harganya maka PPAT akan melakukan pengecekan sertifikat, plotting sertifikat dan validasi. Proses ini membutuhkan waktu lebih kurang 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) minggu. Setelah proses tersebut selesai maka akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak beserta pasangannya (jika telah menikah) di hadapan PPAT yang bersangkutan dengan membawa asli KTP, KK, Surat Nikah dan Akta Kelahiran yang akan diperlihatkan kepada PPAT.

Setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli oleh kedua belah pihak maka PPAT akan membayarkan pajak SSPD BPHTB dan SSP ke bank milik daerah dimana objek tanah itu berada. Kemudian SSPD BPHTB dan SSP akan dilakukan validasi ke Bapenda (KKP) yang membutuhkan waktu lebih kurang 1 (satu) minggu.

Selain itu Pajak Bumi dan bangunan harus telah dibayar lunas dari sejak sertifikat itu dibuat atau di terbitkan sampai dengan akan dilakukan proses peralihan hak ke pihak lain. Jika Pajak Bumi dan Bangunan belum lunas maka harus dibayarkan terlebih dahulu beserta dendanya.

Jika validasi SSPD BPHTB dan SSP sudah selesai dan disetujui oleh Bapenda (KKP) maka langkah selanjutnya PPAT akan mendaftarkan tanah peralihan hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dilakukan proses balik nama dengan melampirkan:

1. Asli Akta Jual Beli lembar ke 2 (dua)
2. Fotokopi KTP, KK, Surat Nikah, Akta lahir, Kartu BPJS Kesehatan kedua belah pihak
3. Fotokopi PPB tahun terakhir
4. Asli Sertipikat tanah
5. Asli SSPD BPHTB lembar ke 2 (karena lembar pertama akan diserahkan ke pihak pembeli)
6. SSP
7. Lampiran 13
8. Surat Kuasa
9. Surat Pernyataan
10. Surat Pernyataan Calon Penerima Hak

Setelah semuanya dimasukkan ke Badan Pertanahan maka PPAT menunggu lebih kurang 1 (satu) bulan untuk proses balik nama tanah dari pihak penjual ke pihak pembeli. Setelah proses peralihan hak selesai dan sertifikat sudah di balik nama ke atas nama pihak pembeli maka PPAT akan menyerahkan Sertifikat, Salinan Akta Jual Beli, SSPD BPHTB lembar pertama yang telah di validasi + NTPN ke pihak pembeli. Untuk pihak penjual akan diberkakan Salinan Akta Jual Beli dan SSP.

KESIMPULAN

1. Proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Putusan Nomor 133/Pdt.G/2020/PN.Bks tidak bisa dilakukan karena proses Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dengan dibuktikan dengan akta jual beli yang outentik yang ditandatangani oleh kedua belah pihak tetapi apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat hadir dalam penandatanganan maka pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Karena oleh pemerintah pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka jual beli tersebut di anggap riil (nyata) karena di dasari dengan adanya akta outentik.
2. Status peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Putusan Nomor 133/Pdt.G/2020/PN.Bks tidak memiliki status yang pasti karena tidak dapat dipenuhi syarat administrasi dalam proses pendaftaran tanah, karena jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan memiliki kekuatan hukum yang lemah meskipun tetap sah karena telah terpenuhi unsur jual beli (perjanjian).

SARAN

1. Proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Putusan Nomor 133/Pdt.G/2020/PN.Bks melalui jual beli tanah sebaiknya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di tandai dengan penandatanganan Akta Jual Beli yang otentik sehingga saat pengurusan ke Badan Pertanahan Nasional tidak mengalami penolakan kaarena dianggap jual beli tersebut riil (nyata). Dalam melakukan proses jual beli tanah sebaiknya pengurusan balik nama terhadap hak atas tanah dari pembeli ke penjual sebaiknya segera di proses dan tidak di tunda-tunda supaya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.
2. Status peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada

Putusan Nomor 133/Pdt.G/2020/PN.Bks seharusnya jual beli tanah tidak hanya membuat perjanjian di bawah tangan melainkan harus berdasarkan akta outentik sehingga apabila akan dilaksanakan kepengurusan proses peralihan hak tidak mengalami kesulitan dan akan didapatkan status yang pasti mengenai hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwinata, Saleh, 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni.
- Adjie, Habib, 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Asikin, Amiruddin dan Zainal, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Badru zaman, Mariam Darus, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996
- Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011
- Chazawi, Adam, 2002, *Pelajaran Hukum Pidana, Bagian 2; Penafsiran Hukum Pidana, Dasar Peniadaan, Pemberatan & Peringatan, Kejahatan Aduan, Perbarengan & Ajaran Kausalitas*.
- Dewi, Eli Wurua. 2014, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*. Buku Pintar, Yogyakarta
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- Friedman, W., *Teori dan Filsafat Hukum*, Jakarta: PT. Rajawali Press.
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Poko Agraria*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti, 1993
- Habullah, Frieda Husni, 2002. *Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta : Ind – Hill.Co
- Hadikusuma, Hilman, *Hukum Perjanjian Adat*, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung, 199
- Harahap, M. Yahya, 2006, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Marpaung, Laden, 2010, *Proses Penanganan Perkara Pidana di Kejaksaan & Pengadilan Negeri Upaya Hukum & Eksekusi*, Sinar Grafika, Jakarta
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah
Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor. 24 tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No.3696
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 dan PMNA/Ka-BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Putusan Nomor: 133/Pdt.G/2020/PN.Bks

Suadi, Amran, _____, Sosiologi Hukum: Penegakan, Realitas dan Nilai Moralitas Hukum (Edisi Pertama)

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1995. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 atas perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, 2003. *Jual- Beli*, Jakarta : PT Raja Grafindo Prasada

Waluyo, Bambang, 1999, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika