

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENETAPAN
HARGA BIDANG TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
YANG DITETAPKANOLEHBADAN KEUANGAN DAERAH
KABUPATEN PEMALANG**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh GelarMagister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

MOHAMAD ASIP

NIM 21301900131

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTANAGUNG

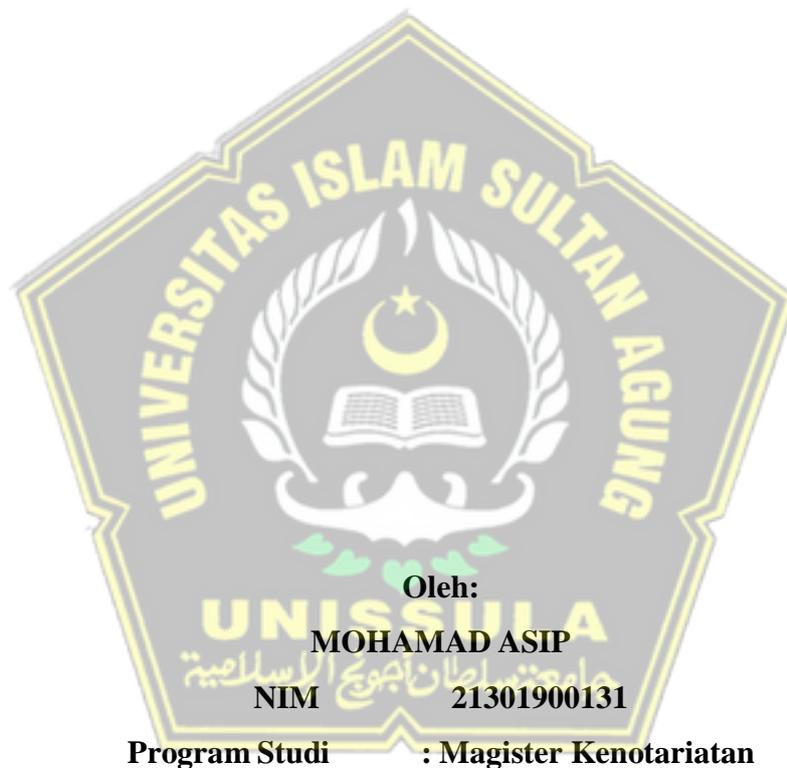
SEMARANG

2022

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENETAPAN
HARGA BIDANG TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH
YANG DITETAPKAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH
KABUPATEN PEMALANG**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTANAGUNG
SEMARANG
2022**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENETAPAN HARGA
BIDANG TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG
DITETAPKANOLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG**

TESIS

Oleh :

**MOHAMAD
ASIP**

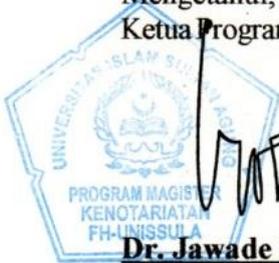
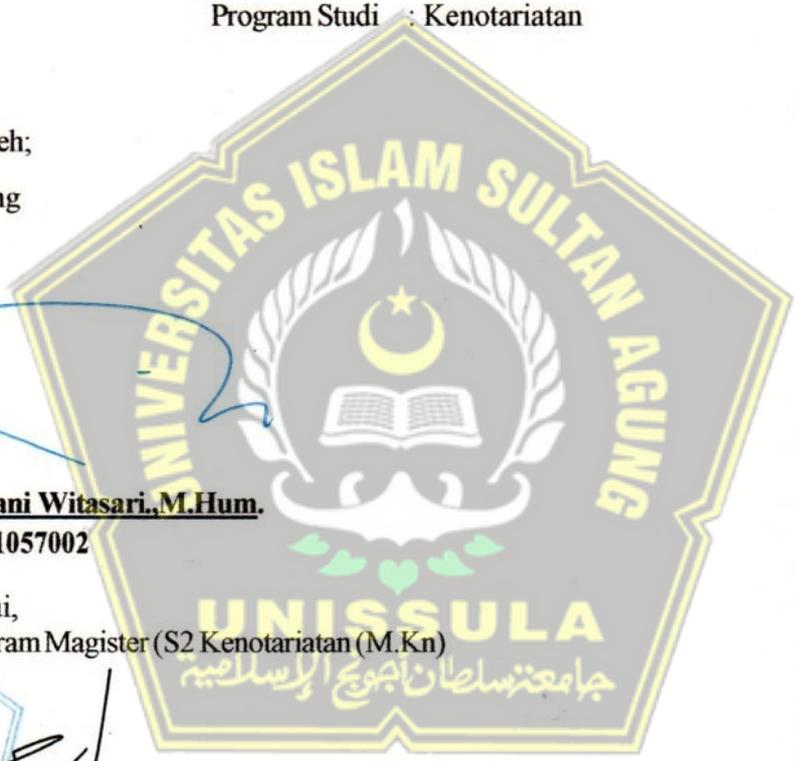
N.I.M. : 21301900131
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,

Dr.Hj.Aryani Witasari,M.Hum.
NIDN. 0621057002

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 0620046701



**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENETAPAN HARGA
BIDANG TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG
DITETAPKANOLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG**

Oleh:
MOHAMAD ASIP

NIM 21301900131
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan
Penguji Pada Tanggal 25 Agustus 2025
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.

NIDN : 0605046702

Anggota

Dr. Hj. Arvani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Anggota

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.

NIDK:8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Mohamad Asip

NIM 21301900131

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENETAPAN HARGA BIDANG TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DITETAPKANOLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.



Semarang, 25 Agustus 2025

Yang membuat pernyataan




Mohamad Asip

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Mohamad Asip
NIM : 21301900131
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul: **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENETAPAN HARGA BIDANG TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DITETAPKANOLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 25 Agustus 2025

Yang Menyatakan,



Mohamad Asip

ABSTRAK

Tesis ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penetapan harga bidang tanah dan/atau bangunan dalam transaksi jual beli tanah yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah *pertama* apa saja tugas dan wewenang yang menjadi tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang dalam penetapan harga tanah dan bangunan? Dan *kedua* bagaimana peran PPAT terhadap harga bidang tanah dalam jual beli yang harus mendapatkan validasi dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang

Jenis penelitian ini bersifat Sosiologis dengan menekankan pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya atau penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisoner).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa instansi-instansi yang berhubungan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Pemalang telah melanggar, asas kebebasan berkontrak, asas personalitas dan asas nemo plus iuris. Instansi-instansi tersebut telah melanggar asas karena menetapkan harga tanah dan/atau bangunan yang akan menjadi obyek transaksi antara penjual dan pembeli, padahal mereka bukan pihak yang menjadi subyek transaksi. PPAT selaku pihak yang membuat akta peralihan hak merasa proses validasi yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang terlalulama sehingga berakibat pada proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi tidak singkat.

Kata kunci: Peran PPAT, Penetapan Harga, Badan Keuangan Daerah.

ABSTRACT

This thesis aims to determine the implementation of the determination of the price of land parcels and/or buildings in the sale and purchase of land determined by the Regional Finance Agency of Pematang Regency. The problem formulated in this research is first, what are the duties and authorities that are the responsibility of the Pematang Regency Regional Finance Agency in determining the price of land and buildings? And second, what is the role of PPAT on the price of land parcels in buying and selling which must get validation from the Pematang Regency Regional Finance Agency?

This type of research is Sociological in nature by emphasizing legal knowledge empirically by going directly to the object or legal research using secondary data as initial data, which is then followed by primary data in the field or on the community, examining the effectiveness of a regulation and research that wants to find a relationship (correlation).) between various symptoms or variables, as a data collection tool consisting of document studies or library materials and interviews (questionnaires).

The results of this study indicate that the agencies related to the transfer of rights to land and/or buildings, namely the Pematang Regency Regional Finance Agency and the Pematang Regency Pratama Tax Service Office have violated the principle of freedom of contract, the principle of personality and the principle of nemo plus juris. These agencies have violated the principle because they set the price of land and/or buildings that will become the object of the transaction between the seller and the buyer, even though they are not the party who is the subject of the transaction. PPAT as the party making the deed of transfer of rights feels that the validation process set by the Pematang Regency Regional Finance Agency is too long, resulting in the process of transferring rights to land and/or buildings to be short.

Keywords: *The role of PPAT, Pricing, Regional Finance Agency.*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENETAPAN HARGA BIDANG TANAH DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DITETAPKAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PEMALANG (Studi Kasus di**

Kabupaten PEMALANG” dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan serta berbagai ilham sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;
2. Nabi Besar Muhammad SAW sebagai sosok suri tauladan bagi umat manusia di muka bumi ini;
3. Kedua orang tua tercinta, adik dan keluarga yang selalu memotivasi, tiada henti untuk mendoakan dan membantu penulis dengan ketulusan hati untuk berjuang dalam menuntut ilmu dan meraih pendidikan yang tinggi;
4. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

7. Ibu Dr. Hj. Aryani witasari.S.H,.M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
8. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
9. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
10. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
11. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 25 Agustus 2025

Mohamad Asip

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | ii |
| HALAMAN PERSETUJUAN | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS | v |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | vi |
| ABSTRAK | vii |
| <i>ABSTRACT</i> | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI | xii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 10 |
| C. Tujuan Penelitian | 10 |
| D. Manfaat Penelitian | 10 |
| E. Kerangka Konseptual | 11 |
| F. Kerangka Teori | 16 |
| 1. Teori Kepastian Hukum | 16 |
| 2. Teori Perlindungan Hukum | 18 |
| 3. Teori Kewenangan | 20 |
| G. Metode Penelitian | 22 |
| H. Sistematika dan Kerangka Penulisan | 26 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah | 28 |
| 1. Pengertian Jual Beli Tanah | 28 |
| 2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah | 29 |
| 3. Hak dan Kewajiban Pembeli | 30 |
| 4. Tugas Pokok, Hak, Kewajiban, dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah | |

| | |
|--|-----|
| (PPAT)..... | 33 |
| 5. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... | 35 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Badan Keuangan Daerah | 38 |
| 1. Pengertian Badan Keuangan Daerah | 38 |
| 2. Tugas dan Kewenangan Badan Keuangan Daerah (BKD)..... | 39 |
| 3. Dasar Hukum Penetapan Harga Tanah..... | 40 |
| C. Tinjauan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam..... | 45 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | |
| A. Tugas dan Wewenang yang Menjadi Tanggungjawab Badan Keuangan Daerah KabupatenPemalang dalam Penetapan Harga Tanah dan Bangunan | 48 |
| B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Harga Bidang Tanah dalam Jual Beli yang Harus Mendapatkan Validasi dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang (BKD) | 63 |
| BAB IV PENUTUP | |
| A. Kesimpulan..... | 100 |
| B. Saran..... | 101 |
| DAFTAR PUSTAKA | 103 |
| A. Al-QUR'AN..... | 103 |
| B. Buku | 103 |
| C. Jurnal | 107 |
| D. Peraturan Perundang-Undangan..... | 108 |
| E. Internet..... | 110 |

BAB I

Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah

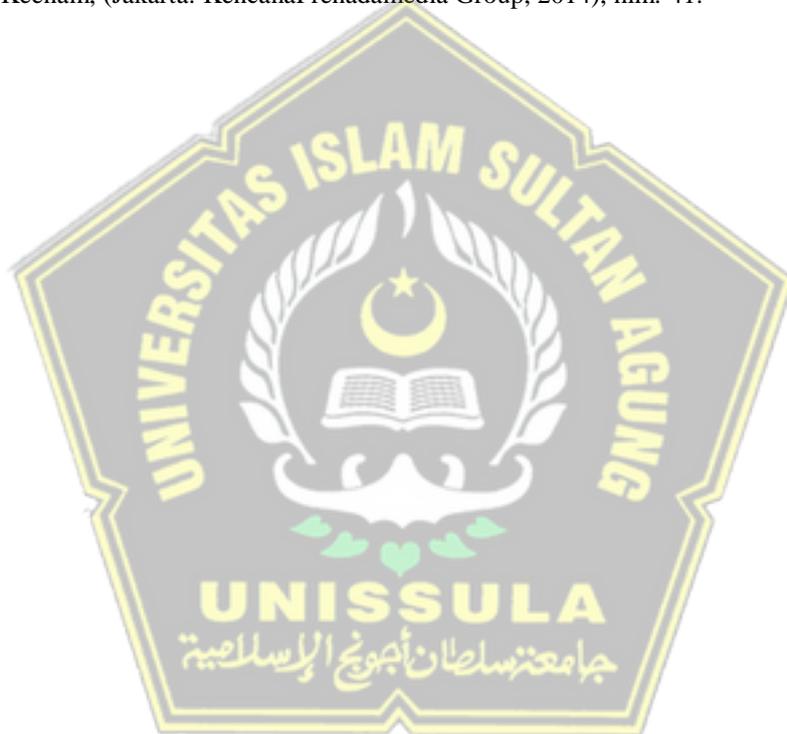
Manusia adalah makhluk sosial (*zoon politicon*), karena pada dasarnya setiap manusia tidak dapat hidup sendiri sehingga memerlukan bantuan dari orang lain untuk memenuhi kebutuhannya. Setiap manusia dalam kehidupannya selalu hidup bermasyarakat yang saling berhubungan antar manusia satu dengan manusia lainnya. Hubungan seperti ini akan menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik yang diemban di antara mereka. Hak dan kewajiban tersebut apabila dilakukan oleh masing-masing pihak akan menciptakan hubungan sosial yang harmonis dan bahkan saling menguntungkan bagi keduanya.

Ada ungkapan yang dikemukakan oleh Marcus Tullius Cicero, yaitu *Ubi Societas Ibi Ius* yang artinya “dimana ada masyarakat di situ ada hukum.” Ungkapan tersebut mengandung pengertian bahwa hukum tercipta pada saat manusia tercipta juga, karena pada saat ada manusia dan pergaulannya pada saat itu jugalah hukum sudah ada.¹

Manusia yang berhubungan satu sama lain lalu terciptalah hak dan kewajiban, seringkali tidak dapat menghindari bentrokan-bentrokan kepentingan (*conflict of interest*) yang

dapat terjadi. Konflik yang terjadi dapat menimbulkan kerugian, karena adanya pelanggaran dalam pemenuhan hak dan kewajiban tersebut. Oleh karena itu, diperlukan sarana hukum untuk menyelesaikannya.

¹Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Keenam, (Jakarta: KencanaPrenadamedia Group, 2014), hlm. 41.



Hukum diperlukan kehadirannya untuk mengatasi berbagai konflik yang terjadi.² Contoh hubungan timbal balik yang diadakan oleh manusia adalah melakukan perbuatan hukum jual beli. Jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, pembeli mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut, sedangkan penjual mempunyai hak mendapatkan bayaran atas barang yang dijualnya dan wajib menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.

Dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut: “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.³ Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan/agraria.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk

Pengertian jual beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang

atau benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Persetujuan jual beli, dianggap sudah berlangsung apabila penjual dan pembeli sudah menyetujui dan sepakat mengenai keadaan benda dan harga barang tersebut, walaupun

²Sri Wardah dan Bambang Sutyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Gama Media, 2007), hlm. 6.

³ Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945



barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Jual beli adalah persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga yang menjadi essentialia perjanjian jual beli. Tanpa ada barang, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang obyek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.⁴ Harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak (Pasal 1465 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), sedangkan barang adalah obyek dari perjanjian jual beli yang menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, obyek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan.⁵

Apa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah sesuatu yang berwujud benda atau barang (*zaak*). Benda atau barang yang dimaksud adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan obyek harta benda atau harta kekayaan. Bukan hanya benda yang dapat dilihat wujudnya, tetapi juga tidak berwujud (Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁶

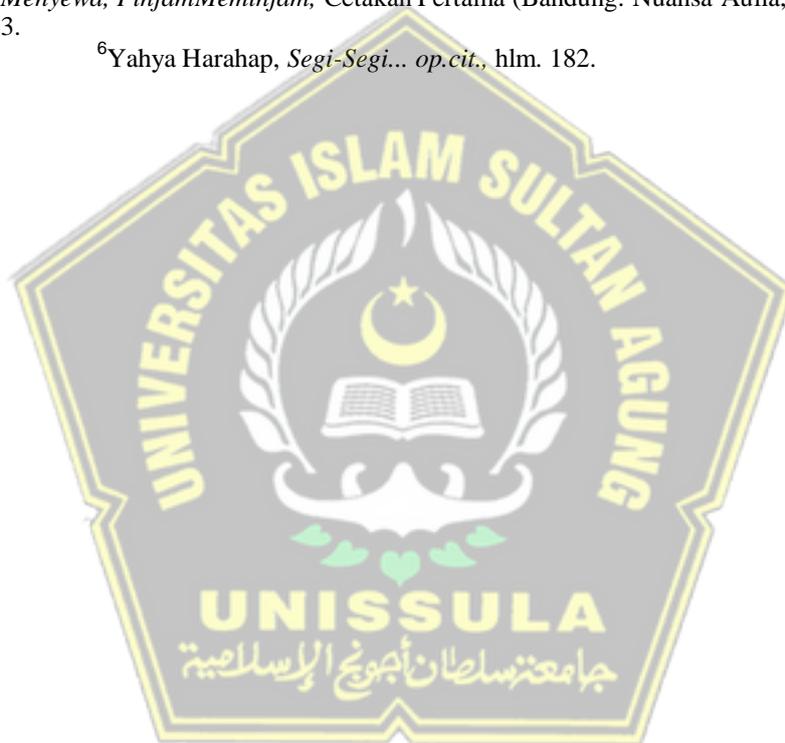
Selain barang, harga juga merupakan salah satu unsur essentialia dalam jual beli. Pihak yang berhak menetapkan harga yang pantas atas barang adalah penjual dan pembeli. Merekalah yang paling utama berhak menentukannya. Namun

demikian, jika diantara mereka tidak mencapai kesepakatan tentang harga yang pantas, kedua belah pihak dapat menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga. Sekalipun boleh menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga, pihak

⁴Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

⁵Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Beli, Sewa Menyewa, PinjamMeminjam*, Cetakan Pertama (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hlm. 3.

⁶Yahya Harahap, *Segi-Segi... op.cit.*, hlm. 182.



ketiga tersebut tidak mutlak mesti menetapkan harga. Pihak ketiga bisa saja enggan menetapkan harga.

Jika pihak ketiga enggan atau gagal menetapkan harga, persetujuan jual beli dianggap tidak ada. Hal ini menjadi bukti bahwa hakekat memberi tugas kepada pihak ketiga untuk menetapkan harga tidak lain berupa nasehat. Akibatnya, jika seandainya pihak ketiga telah berhasil menetapkan harga, tetapi penjual dan pembeli tidak menyetujuinya, persetujuan jual beli tetap dianggap tidak ada.⁷

Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jual beli dianggap sudah berlangsung apabila penjual dan pembeli sudah menyetujui dan sepakat mengenai keadaan benda dan harga barang tersebut, walaupun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Bahwa ketentuan tersebut menjelaskan sahnya perjanjian jual beli diawali dengan para pihak sudah sepakat mengenai obyek dan harga.

Realisasi penyerahan barang tergantung pada barang yang akan diperjualbelikan. Bila barang bergerak, maka penyerahan dilakukan seketika pada saat itu juga sehingga pembeli menguasai barang tersebut. Apabila barang tidak bergerak, penyerahannya harus dilakukan secara tertulis dihadapan pejabat yang berwenang untuk dilakukan proses balik nama.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dengan jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan

⁷ *Ibid.*, hlm. 183.



dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁸

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan antara individu satu dengan individu lainnya, baik perorangan maupun badan hukum. Artinya jual beli tanah termasuk perbuatan hukum perdata dan hukum perdata termasuk ke dalam ranah hukum privat. Pengertian dari hukum perdata itu sendiri adalah adalah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang atau badan hukum yang satu dengan antara orang atau badan hukum yang lain di dalam masyarakat dengan menitikberatkan kepentingan perseorangan (pribadi atau badan hukum).⁹

Sebagaimana yang sudah kita tahu, bahwa dasar hukum mengenai jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, lebih tepatnya dalam Bab V Buku III tentang Perikatan Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbicara tentang perikatan atau *vanverbintennis* yang memiliki sifat terbuka artinya isinya dapat ditentukan oleh para pihak dengan beberapa syarat yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.¹⁰

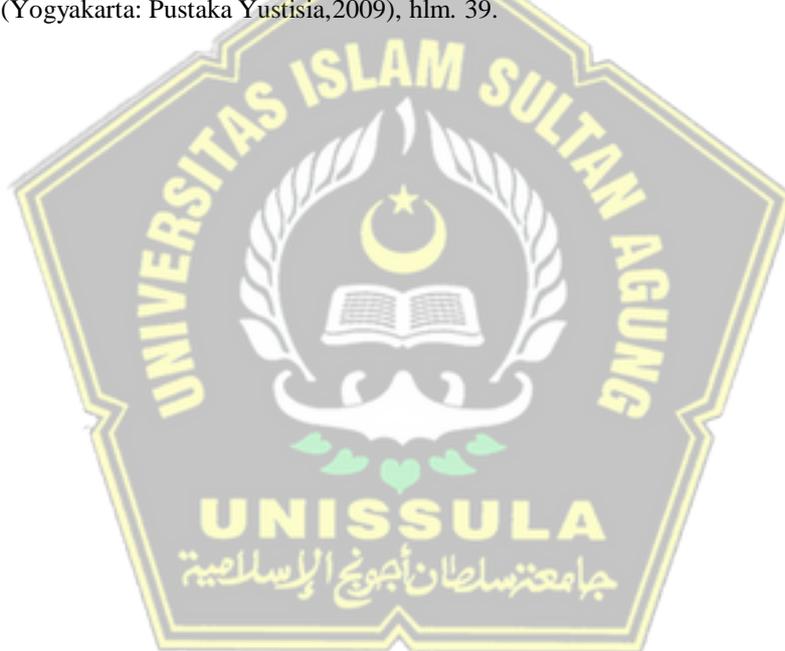
Selain bersifat terbuka, Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga bersifat pelengkap atau *aan vullenrecht*. Sifat ini melahirkan konsekuensi yuridis bahwa setiap orang

boleh mengadakan perjanjian apapun, walaupun undang-undang tidak mengaturnya. *aan vullenrecht* adalah asas dalam penerapan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kemudian dikembangkan dalam Pasal

⁸J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cetakan Kedua, Edisi Pertama (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), hlm. 83.

⁹Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 2.

¹⁰Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 39.



1338 yang biasa dikenal dengan *freedom of making contract*.¹¹

Jual beli tanah juga menganut asas kebebasan berkontrak, artinya bahwa para pihak bebas menentukan dengan siapa ia akan bersepakat dan menentukan harga bidang tanah yang hendak dijual sesuai kesepakatan bersama. Hal yang penting adalah tanah yang menjadi obyek jual beli tidak dalam sengketa atau sedang menjadi obyek jaminan. Lalu bagaimana jika dalam transaksi jual beli tanah, harga bidang tanahnya tidak bisa ditentukan oleh para pihak itu sendiri, melainkan ditentukan oleh pemerintah daerah setempat.

Permasalahan ini terjadi di Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah. Para pihak yaitu penjual dan pembeli tanah baik perorangan maupun badan hukum, yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah, tidak dapat secara bebas menentukan harga bidang tanah. Padahal tanah tersebut adalah milik penjual tanah itu sendiri, seharusnya dia yang mempunyai kuasa penuh untuk menentukan harga tanah miliknya.

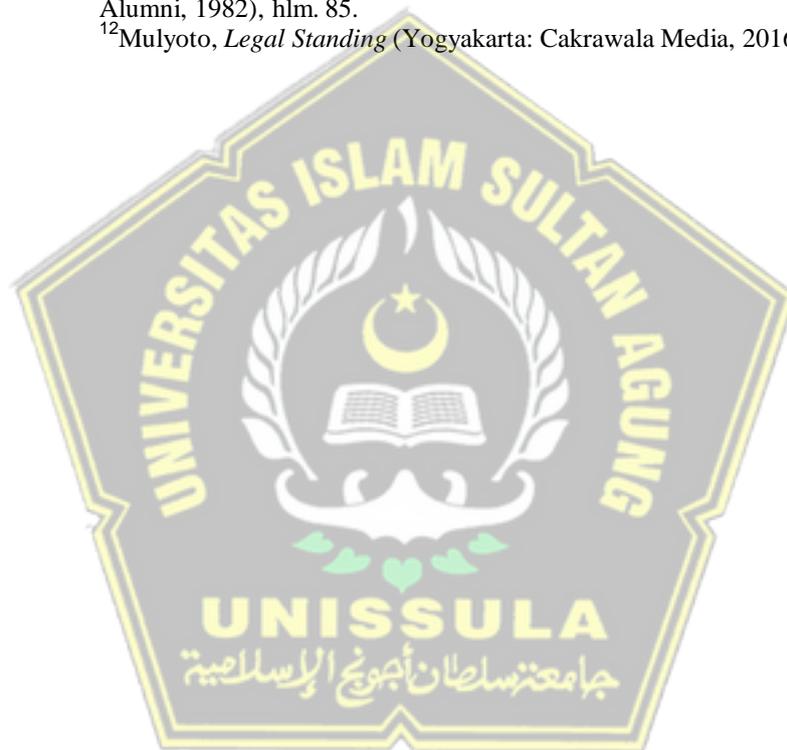
Asas lain yang dikenal dalam perjanjian jual beli adalah asas personalitas. Asas personalitas menyatakan bahwa suatu perjanjian (termasuk perjanjian jual beli bidang tanah tertentu), hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli, yang dalam hal ini adalah hanya penjual dan pembeli.

Selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan

undang-undang, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan, bahkan pihak pengadilan (hakim) pun tidak memiliki kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual antara penjual dan pembeli.¹² Jika hakim saja tidak berhak, apalagi hanya sebatas pejabat

¹¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 85.

¹²Mulyoto, *Legal Standing* (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2016), hlm. 85.



suatu instansi atau lembaga atau dinas selain Pengadilan Negeri, yang jelas-jelas bukan pemilik dari bidang tanah tertentu yang menjadi obyek jual beli tanah. Maka Pejabat Administrasi Negara tidak mempunyai kewenangan hak untuk itu.¹³

Subyek hak yang melakukan transaksi jual beli yang obyeknya berupa bidang tanah tertentu, tidak boleh juga melanggar asas *nemo plus iuris*.¹⁴ Asas *nemo plus iuris* menyatakan bahwa orang atau badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia atau badan hukum miliki.¹⁵

Bertumpu pada asas ini, dengan tegas dinyatakan bahwa Pejabat Administrasi Negara menjalankan hak yang tidak ia miliki, yaitu ikut turut serta dalam menentukan harga bidang tanah dalam transaksi jual beli yang seharusnya hanya penjual dan pembeli yang memiliki hak untuk menentukannya. Selain itu, sudah diatur juga dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

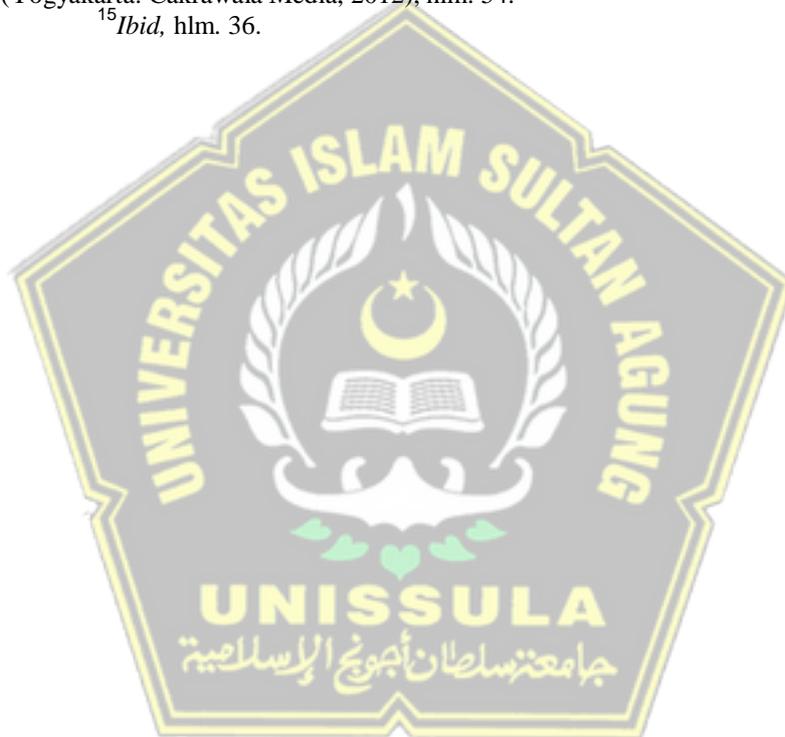
Akibat dari adanya intervensi penentuan harga bidang tanah oleh Pejabat Administrasi Negara yang dalam hal ini

adalah Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang (selanjutnya disebut BKD), pihak penjual dan pembeli akan membayar pajak yang tinggi. Sebenarnya tujuan dari BKD adalah untuk

¹³*Ibid.*

¹⁴Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai* (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 54.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 36.



meningkatkan pemasukan pajak daerah, tetapi cara yang digunakan tidak tepat dan memberatkan para pihak dalam jual beli bidang tanah. Pajak yang dikenakan dalam transaksi jual beli tanah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) untuk pembeli dan Pajak Penghasilan untuk penjual. Setelah dikeluarkannya Undang-Undang BPHTB No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan juga Peraturan Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka beban pembeli tanah semakin berat dikarenakan pembeli harus membayar pajak yang telah ditetapkan yaitu sebesar 5%. Selain itu, pembeli juga menanggung beban yang lebih berat terkait dengan harga tanah yang ditetapkan oleh BKD.

Pembeli yang seharusnya bisa membeli tanah dengan harga murah atau harga yang telah disepakati dengan penjual, akan tetapi pembeli membeli tanah dengan harga yang lebih tinggi dari sebelumnya setelah ditetapkan oleh BKD. Kerugian lainnya yang dialami oleh pembeli adalah dikenakan pajak BPHTB dan pajak lainnya sehingga pembeli mengeluarkan banyak biaya

untuk membeli tanah. Dikarenakan adanya aturan seperti itu, bagaimana kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak mengenai kontrak jual beli tanah yang harganya ditentukan oleh BKD.

Pejabat Administrasi Negara yang dalam hal ini adalah BKD, seharusnya memiliki kewenangan hak dalam lapangan hukum publik. Oleh karena itu



tidak memiliki kewenangan atau tidak berhak ikut campur dalam lapangan hukumperdata.

BKD mempunyai kewenangan untuk turut serta dalam lapangan hukumperdata, yang dalam hal ini adalah perjanjian peralihan hak jual beli atas bidang tanah kecuali apabila (*in person*) yang bersangkutan menjadi pihak dalam perjanjian peralihan hak jual beli atas bidang tanah tersebut. Hal ini menjadima

PPAT tidak bisa langsung membuat Akta Jual Beli apabila klien (penjual dan pembeli tanah) belum mengkonfirmasi harga bidang tanah yang telah mereka sepakati ke kantor BKD terlebih dahulu. PPAT baru dapat membuat Akta Jual Beli tanah apabila sudah keluar validasi dari pihak BKD. Hal ini tentu akan memberikan dampak terhadap Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut.

Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji lebih dalam terkait berbagai permasalahan-permasalahan diatas, sehingga tertarik mengangkat kasus tersebut menjadi tugas akhir (tesis) dengan judul **Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penetapan Harga Bidang Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pematang**

¹⁶Mulyoto, *Legal... loc.cit.*



B. Rumusan Masalah

1. Apa tugas dan wewenang yang menjadi tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang dalam penetapan harga tanah dan bangunan?
2. Bagaimana peran PPAT terhadap harga bidang tanah dalam jual beli yang harus mendapatkan validasi dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang(BKD) ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai tugas dan wewenang yang menjadi tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang dalam penetapan harga tanah dan bangunan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT terhadap harga bidang tanah dalam jual beli yang harus mendapatkan validasi dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang (BKD).

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang dapat diambil baik bagi penulis sendiri maupun bagi masyarakat pada umumnya. Manfaat penelitian ini dibedakan ke dalam dua bentuk, yaitu :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan

- pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum perdata khususya di bidang Hukum dalam melaksanakan jual beli tanah yang ditetapkan oleh Badan keuangan daerah.
- b. Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan, pemikiran dan pemahaman informasi maupun referensi di bidang hukum pada umumnya, serta perbandingan bagi penelitian lain, khususnya yang melaksanakan



penelitian tentang tinjauan yuridis penetapan harga bidang tanah dalam transaksi jual beli tanah yang ditetapkan oleh badan keuangan daerah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bahan masukan bagi para pihak yang berkepentingan langsung dengan hasil penelitian ini, serta sebagai sarana untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi para pembaca mengenai manfaat tinjauan yuridis penetapan harga bidang tanah dalam transaksi jual beli tanah yang ditetapkan oleh badan keuangan daerah.
- b. Memberikan wawasan bagi masyarakat untuk mengetahui lebih lanjut mengenai manfaat tinjauan yuridis penetapan harga bidang tanah dalam transaksi jual beli tanah yang ditetapkan oleh badan keuangan daerah.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hokum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang penelti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalampenelitannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hokum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi



operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁷ Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah.¹⁸ Realisasi dari tugas PPAT diatur dalam Pasal 19 Bagian II mengenai Pendaftaran Tanah Undang-Undang Pokok Agraria, bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:¹⁹

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹⁷Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁸Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁹Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



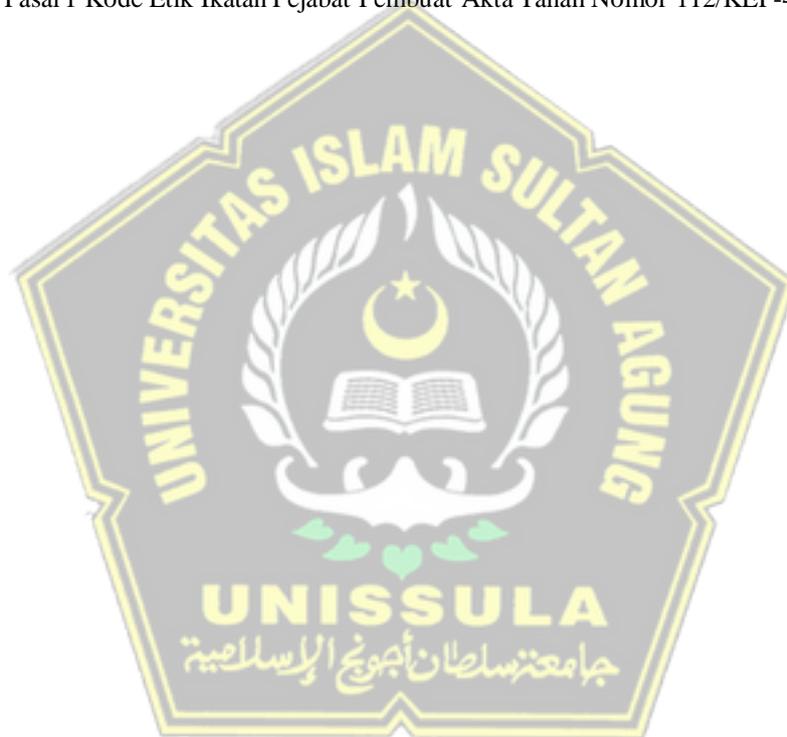
PPAT mempunyai organisasi yang menaunginya, yaitu adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Pengertian dari IPPAT adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman. IPPAT merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum.²⁰

2. Jual Beli Tanah

Jual beli hak milik atas tanah pada Pasal 26 UUPA dikenal dengan istilah dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Dengan demikian, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Sedangkan jual beli yang dimaksud oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.

Oleh karena itu, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah *disaneer* atau

²⁰Pasal 1 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.



yang telah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.²¹

Pengertian jual beli menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang. Maksud dari tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran oleh pembelid dan seketika itu juga hak sudah beralih dengan adanya ketentuan bahwa harga yang dibayar pembeli tidak harus lunas.

Sifat riil berarti bahwa kehendak yang sudah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran yang diterima oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. Perbuatan jual beli secara terang artinya bahwa jual beli dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan perbuatan tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²²

Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta, sehingga dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang dan kemudian ditandatangani oleh para pihak. Hal ini membuktikan telah terjadi pemindahan hak, karena

perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, akta tersebut membuktikan bahwa penerimaan hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

²¹Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia* (PT. Alumni: Bandung, 2013), hlm. 185.

²²Prancisca Romana Dwi Hastuti, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen”, *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 2, Vol. II, (2015), hlm. 4.



Akan tetapi, hal ini baru diketahui oleh para ahli warisnya, juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.²³

3. Badan Keuangan Daerah

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah merupakan unsur penunjang Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dipimpin oleh Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.

Tugas Badan Keuangan Daerah (BKD) diatur di Peraturan Bupati Pematang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah. Pengertian dari BKD diatur di dalam pasal 1 angka 5, yang bunyinya adalah *“Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pematang yang selanjutnya disebut Badan dan disingkat BKD adalah sebagai unsur penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan daerah.”*²⁴ Mengenai fungsi Badan diatur dalam pasal 5, bunyinya sebagai berikut:

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Badan mempunyai fungsi:

- a. Perumusan kebijakan teknis di bidang keuangan daerah;

- b. Pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang keuangan daerah;

²³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi (Jakarta : Djambatan, 1997), hlm. 296.

²⁴Pasal 1 angka 5 Peraturan Bupati Pematang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.



- c. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis dibidang keuangan daerah;
- d. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah di bidang keuangan daerah;
- e. Pelaksanaan administrasi Badan Keuangan Daerah; dan
- f. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.²⁵

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

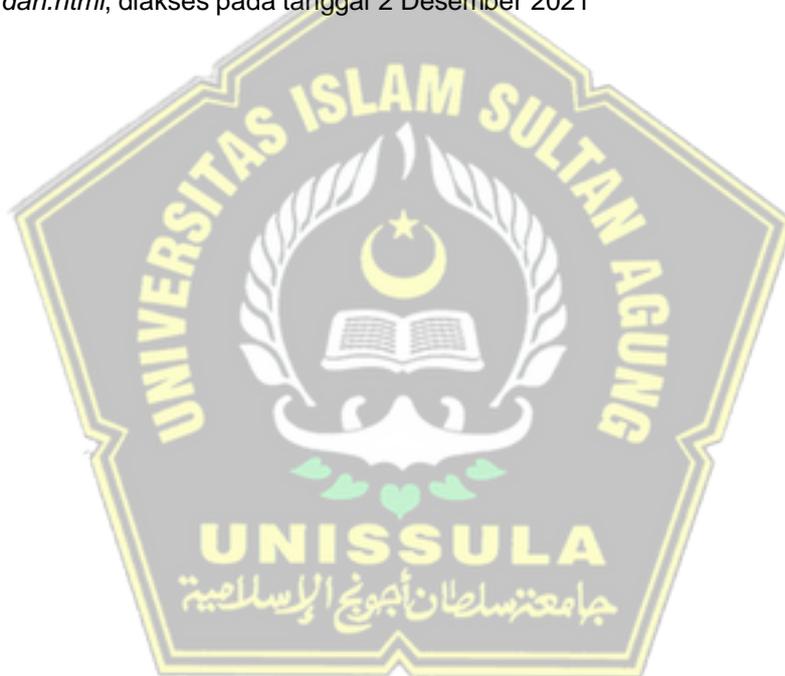
Penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.²⁶ Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan

kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch
menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus
dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan,
kemudian

²⁵Pasal 5 Peraturan Bupati Pematang Nomor 13 Tahun 2019 tentang
Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan
Keuangan Daerah.

²⁶Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 2 Desember 2021



kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni Kepastian Hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran Positivisme Hukum. Tulisan ini diharapkan mampu menerangkan mengenai hubungan asas kepastian hukum dengan penalaran positivisme hukum.

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:²⁷

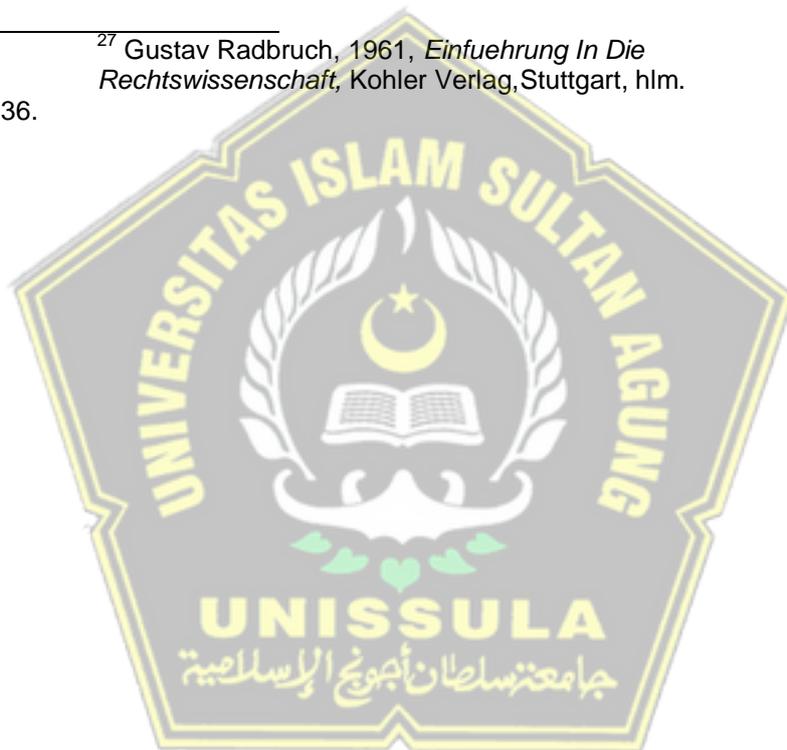
- a. Hukum positif yaitu undang-undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan

d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan

²⁷ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hlm.

36.



tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Uraian-uraian mengenai kepastian hukum diatas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

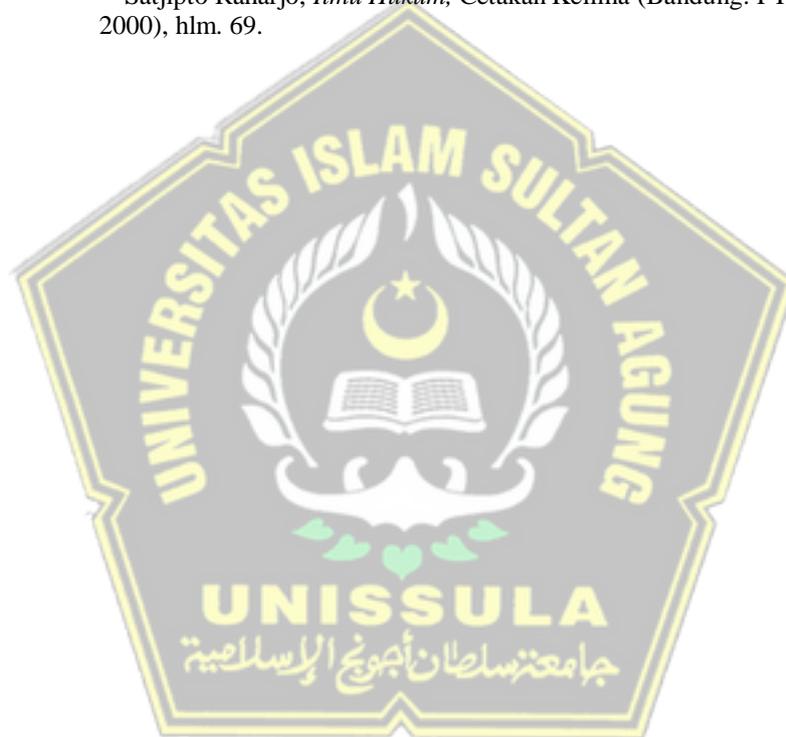
2. **Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Satjipto Raharjo, “perlindungan hukum adalah untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”²⁸

Menurut Fitzgerald, asal muasal munculnya teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam

atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles dan Zeno. Menurut aliran hukum alam menyatakan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang sifatnya universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan.

²⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima (Bandung: PT. Citra Aditya, 2000), hlm. 69.



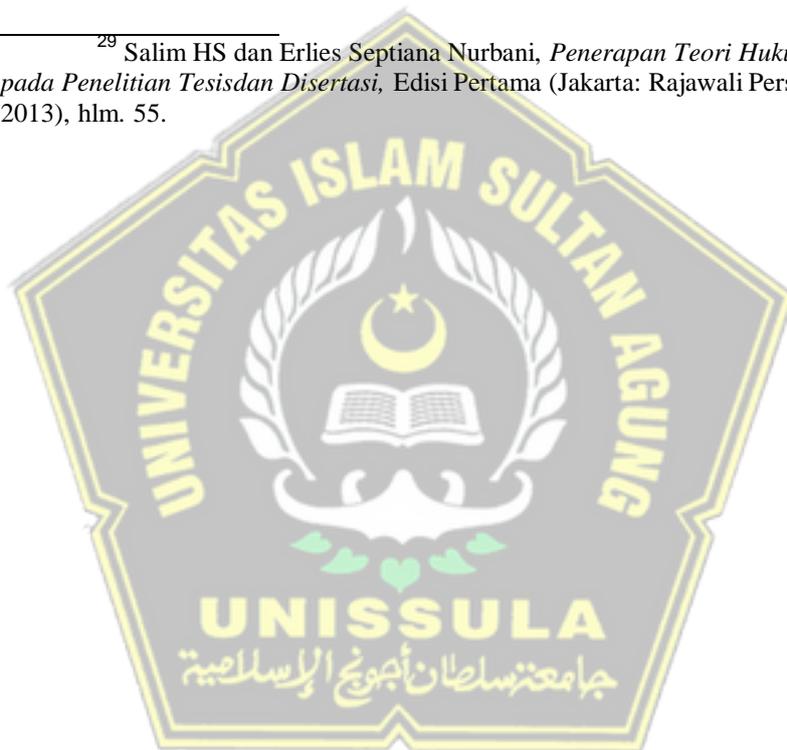
Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral merupakan cerminan dan kaidah secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salamond “bahwa hukum memiliki tujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan hanya dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Kepentingan hukum adalah untuk mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas paling tinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yaitu perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya adalah kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antar anggota masyarakat dan antar individu dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.”²⁹ Phillipus M. Hadjon berpandangan

bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan

²⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 55.



berdasarkan diskresi. Perlindungan yang represif memiliki tujuan untuk menyelesaikan terjadinya perselisihan, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.³⁰

3. Teori Kewenangan

Kewenangan adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap golongan tertentu maupun kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan tertentu secara bulat yang berasal dari kekuasaan legislatif dan pemerintah, sedangkan wewenang merupakan komponen tertentu atau bidang tertentu saja. Jadi kewenangan adalah sekumpulan dari wewenang-wewenang.

Definisi dari wewenang itu sendiri adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik. Secara yuridis wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum. Wewenang pemerintahan mempunyai beberapa sifat, antara lain *expressimplied*, jelas maksud dan tujuannya, terikat waktu dan tunduk pada batasan-batasan hukum tertulis maupun tidak tertulis. Sementara isinya bersifat abstrak, sebagai contoh membuat suatu peraturan dan juga dapat bersifat konkret dalam bentuk suatu keputusan atau suatu rencana,

sebagai contoh membuat rencana tata ruang dan memberikan nasehat.

Kemudian dikenal pula adanya wewenang pemerintahan yang bersifat fakultatif, artinya apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan.³¹ Selanjutnya

³⁰ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

³¹ S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Cetakan Ketiga (Yogyakarta: FH UII Press, 2011), hlm. 143-144.



wewenang pemerintahan yang bersifat terikat artinya apabila peraturan dasarnya menentukan isi suatu keputusan yang harus diambil secara rinci, mengakibatkan pejabat tata usaha negara tersebut tidak dapat berbuat lain kecuali melaksanakan ketentuan secara harfiah layaknya dalam rumusan peraturan dasarnya. Hal ini berbeda dengan wewenang pemerintahan yang bersifat bebas, yaitu peraturan dasarnya memberikan ruang lingkup yang longgar kepada badan atau pejabat tata usaha negara, dalam hal untuk menolak atau mengabulkan lalu mengaitkannya pada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi.³²

Menurut pendapat Bagir Manan, wewenang dalam bahasa hukum berbeda dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya mendeskripsikan hak untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, sedangkan wewenang dalam hukum itu merupakan hak dan kewajiban. Kaitannya dalam otonomi daerah, pengertian dari hak adalah kekuasaan untuk mengatur sendiri dan mengelola sendiri, sedangkan kewajiban secara horizontal artinya kekuasaan untuk mengadakan pemerintahan sebagaimana mestinya. Secara vertikal artinya kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam suatu terttib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan.³³

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari

peraturan perundang- undangan diperoleh dari tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat. H.D. van Wijk mendefinisikan makna ketiganya sebagai berikut:

³²*Ibid*, hlm 144-145.

³³Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Keduabelas, Edisi Revisi (Jakarta: PTRajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 90-100.



- a. Atribusi adalah wewenang pemerintahan diberikan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ keorgan pemerintahan lainnya.
- c. Mandat adalah terjadi saat organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ pemerintahan lain atas namanya.³⁴

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah guna mengembangkan dan menguji kebenaran suatu penelitian karya ilmiah. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan, menyusun dan menginterpretasikan data sesuai dengan aturan yang berlaku. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini secara keseluruhan dirinci sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.³⁵ Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data

sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan dan penelitian yang ingin

³⁴*Ibid*, hlm. 102.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 2005, hlm. 51.



mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisoner).

Pendekatan Yuridis Sosiologis ditujukan terhadap kenyataan dengan cara melihat penerapan hukum (*Das Sein*) dalam hal ini Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi sentral dalam menemukan jawaban dari permasalahan tesis ini. Peneliti memilih jenis penelitian hukum ini karena peneliti melihat adanya kesenjangan antara aturan hukum yang dikehendaki (*Das Sollen*) dengan realita yang terjadi (*Das Sein*) di Kabupaten Pemalang.

2. Obyek dan Subyek Penelitian

a. Obyek penelitian dalam tesis ini adalah penetapan harga bidang tanah dalam transaksi jual beli tanah yang ditetapkan oleh BKD di Kabupaten Pemalang Provinsi Jawa Tengah.

b. Subyek penelitian dalam tesis ini adalah validator atau pihak dari BKD, PPAT dan pengurus organisasi IPPAT di Kabupaten Pemalang, pihak dari Kantor Pajak Pratama Kabupaten Pemalang dan pihak dari Kantor BPN Kabupaten Pemalang.

3. Jenis dan Sumber Data

- a. Data primer adalah data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan yaitu hasil wawancara dari narasumber yang berhubungan dengan obyek penelitian tesis ini. Wawancara yang akan peneliti lakukan adalah dengan pihak dari validator atau pihak dari BKD,



PPAT dan pengurus organisasi IPPAT di Kabupaten Pemalang, pihak dari Kantor Pajak Pratama Kabupaten Pemalang dan pihak dari Kantor BPN Kabupaten Pemalang.

- b. Data sekunder adalah data yang secara tidak langsung diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, tetapi diperoleh melalui studi kepustakaan berupa buku, literatur maupun peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam tesis ini. Berikut adalah beberapa bahan hukum primer, sekunder dan tersier:

- 1) Bahan hukum primer:
 - a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.



g) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

h) Peraturan Daerah (PERDA) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

i) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis seperti hasil penelitian, jurnal, buku/literatur, artikel yang berkaitan dengan penelitian ini.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat melengkapi sumber bagi penulis seperti Kamus Bahasa Indonesia, internet dan ensiklopedia.

4. Metode pengumpulan data

a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah.

Wawancara sering di hubungkan dengan

pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi.

Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan.

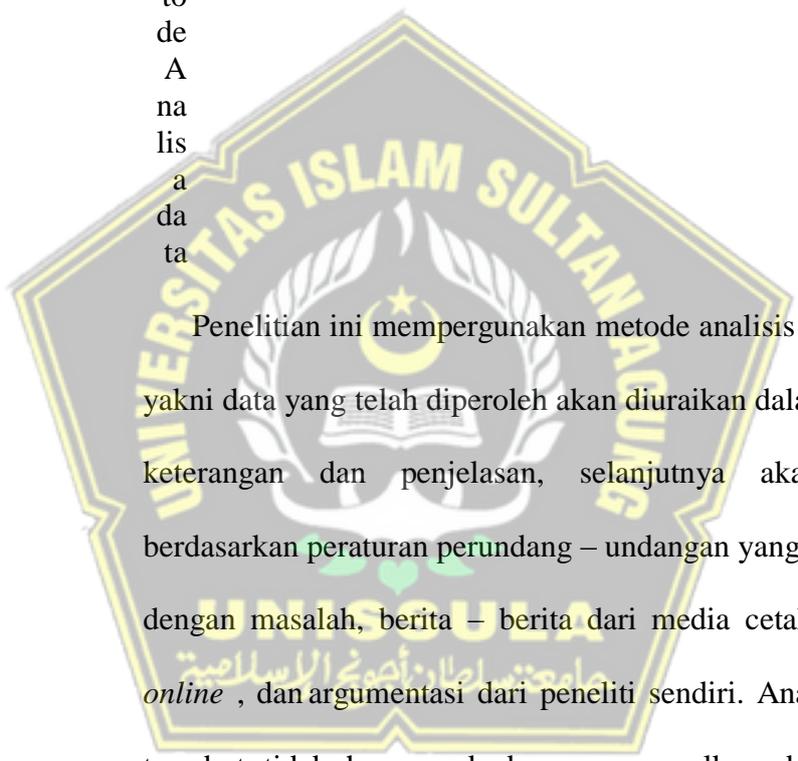
b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan.

Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi

kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Hak Tanggungan.

5. Me
to
de
A
na
lis
a
da
ta



Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yakni data yang telah diperoleh akan diuraikan dalam bentuk keterangan dan penjelasan, selanjutnya akan dikaji berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan masalah, berita – berita dari media cetak ataupun *online* , dan argumentasi dari peneliti sendiri. Analisis data tersebut tidak hanya sekedar mengumpulkan data, tetapi juga menganalisa data tersebut dengan pendekatan hukum dan administrasi. Data yang diperoleh dari literatur dan keterangan di lapangan, disusun dan diolah sehingga didapat kesimpulan.

H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Guna dapat dipahaminya penulisan skripsi ini, maka

sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi empat bab. Adapun masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab. Bab-bab tersebut meliputi:

Bab I: Pendahuluan

Bagian pendahuluan ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, telaah pustaka atau kerangka teori dan metode penelitian.

Bab II: Tinjauan Pustaka

Bagian kajian pustaka yang merupakan bab kedua akan dibahas uraian dasar mengenai teori jual beli tanah, Badan Keuangan Daerah (BKD), tugas dan wewenang instansi-instansi yang berkaitan dengan proses jual beli tanah dan/atau bangunan.

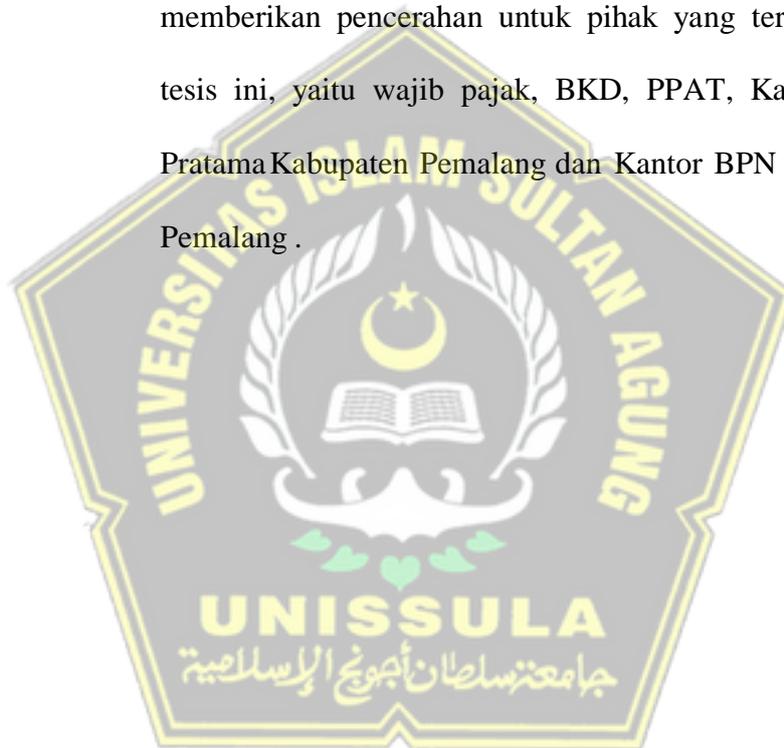
Bab III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penetapan Harga Bidang Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pematang Jaya. Dalam menyelesaikan kasus tersebut dan memberikan perlindungan

hukum kepada pihak penjual atau pihak pembeli dalam melakukan perjanjian jual beli tanah.

Bab IV: Penutup

Bagian penutup merupakan bab keempat yang akan menguraikan kesimpulan dan saran yang diharapkan dapat memberikan pencerahan untuk pihak yang terkait dalam tesis ini, yaitu wajib pajak, BKD, PPAT, Kantor Pajak Pratama Kabupaten Pemalang dan Kantor BPN Kabupaten Pemalang .



BAB II

Tinjauan Pustaka

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak atas tanah yang dimaksud bukan saja jual beli, melainkan juga hibah, tukar-menukar, wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah. Hal itu berarti beralihnya hak milik atas tanah terjadi karena suatu tindakan hukum atau karena suatu peristiwa hukum.

Menurut Budi Harsono, perbuatan hukum pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar-menukar, dll), dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Pengertian dari jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.³⁶

Jadi pengertian dari jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah lalu pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Ketika kedua pihak

telah tercapai kata sepakat maka jual beli telah terjadi, meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar oleh pembeli. Jual beli telah

³⁶Harun Al-Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Cetakan Pertama (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 50-51.



terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Dalam melakukan pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yaitu berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat baliknama. Jadi sebelum dilakukan balik nama hak atas tanah tersebut belum beralihke pembeli.³⁷

2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Dasar hukum yang pertama adalah KUH Perdata. Di dalam peraturan ini, tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 undang-undang tersebut. Maka dari itu, saat kamu membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, namun hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Di dalam KUH Perdata sudah mengatur ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku juga salah satunya untuk tanah. Berdasarkan KUH Perdata jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut atau sebagai pembeli.

Sementara itu, transaksi jual beli tanah baru dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, di antaranya:

- a. Kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

³⁷K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Kelima (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm.

31.



Transaksi bisa menjadi batal apabila terjadi ketidaksetujuan dalam perjanjian, kekhilafan atau adanya paksaan dalam menyetujui. Hal ini tertulis dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Sementara itu, untuk membuat perjanjian jual beli tanah, tidak bisa dipenuhi hanya oleh dua pihak antara penjual dan pembeli saja. Melainkan keduanya perlu dibimbing oleh pejabat negara, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam PP No. 37 tahun 1998.

3. Hak dan Kewajiban Pembeli

Setiap perjanjian jual beli pada dasarnya akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

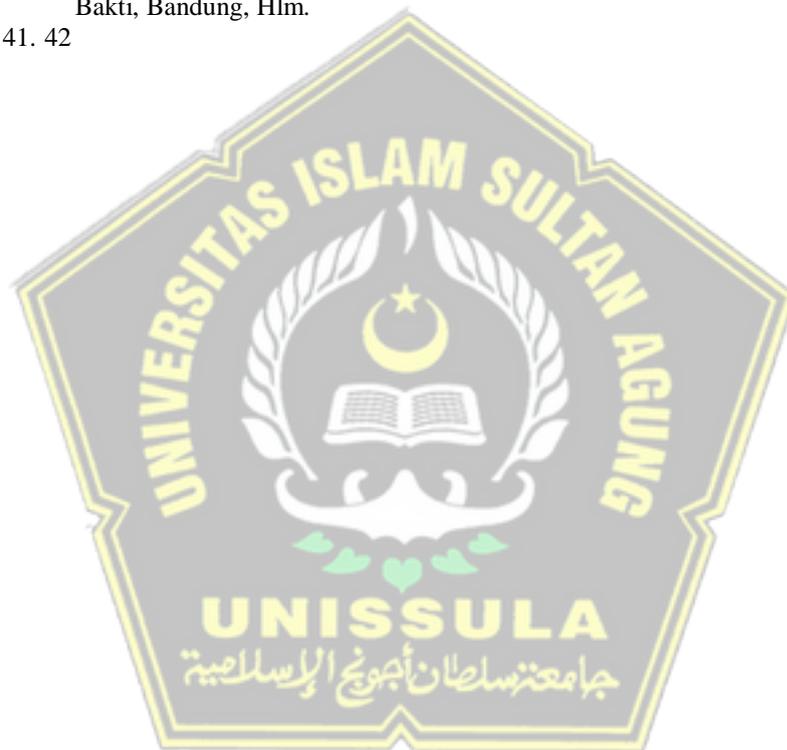
- a. Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak.
- b. Hak dari pembeli menerima barang yang telah dibelinya dari pihakpenjual dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan

melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi.³⁸

Kewajiban yang timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-Undang disebut juga kewajiban hukum.

³⁸ Bachsan Mustafa, 2003. *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm.



Sehubungan dengan kewajiban penjual dalam jual beli dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1474 KUHPerdota.

1) Kewajiban Penjual

a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli.

KUHPerdota mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh.³⁹

b) Penyerahan Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerdota yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kuncikunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

c) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan

cara seperti yang diatur dalam Pasal 616-620

KUHPerdota yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama.

Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT
sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

³⁹ Ahmadi Miru, 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Husada, Jakarta. Hlm. 128.



d) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

2) Kewajiban Pembeli

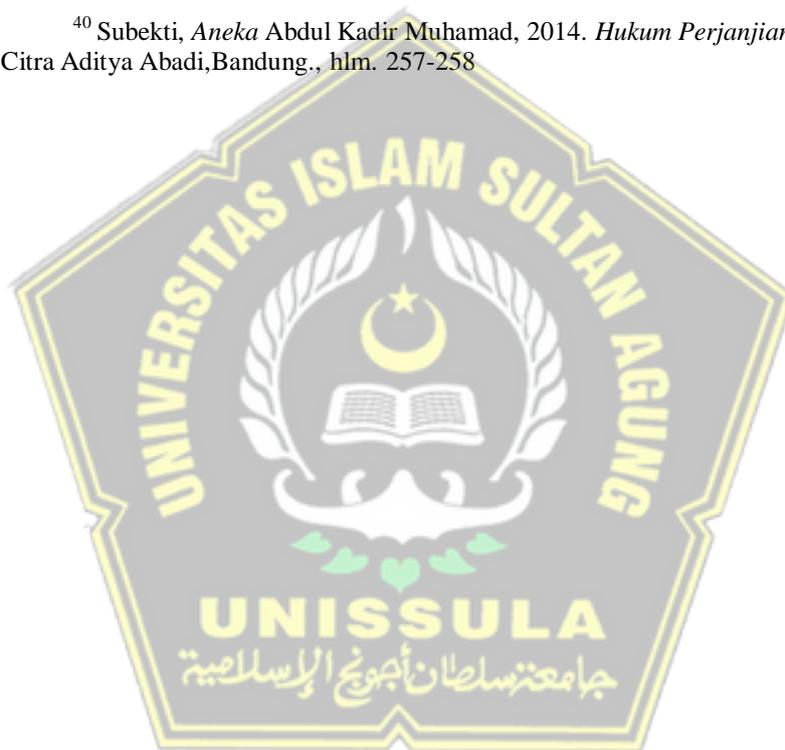
Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang dibeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan adaartinyatanpa pembayaran harga.

Pasal 1513 KUHPerdara sebagai Pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. "Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan." Artinya dalam perjanjian jual beli ini paleletelah membayar hasil panen bawang merah kepada petani sebelum panen tiba.

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu adadua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai denganperjanjian dimana jumlah pembayaran⁶² biasanya ditetapkan dalam

perjanjian⁴⁰. Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang

⁴⁰ Subekti, *Aneka Abdul Kadir Muhamad*, 2014. *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung., hlm. 257-258



meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.⁴¹

4. Tugas Pokok, Hak, Kewajiban, dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas pokok PPAT terdapat di dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berikut bunyi pasal tersebut adalah:

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Selain yang telah disebutkan dalam pasal 2 di atas, tugas seorang PPAT adalah membantu para pihak yang sedang melakukan perbuatan hukum dan mengajukan permohonan pemindahan hak atas tanah, penegasan konversi dan pendaftaran hak.⁴² PPAT juga memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan, seperti pendaftaran akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan minuta akta-akta atau asli akta yang telah dibuatnya.⁴³

PPAT dalam menjalankan tugasnya diberikan kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang letaknya di

daerah kerjanya. Hal ini diatur dalam pasal 4 ayat (1)
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

⁴¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 1982, hlm. 20.

⁴² Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Tanah*, Cetakan Pertama,
Edisi Kedua (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 95.

⁴³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang
Hukum*, Cetakan Keempat (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 7.



Akta Tanah. Selanjutnya ayat (2) menyatakan terdapat beberapa akta-akta yang dapat dijadikan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Larangan PPAT diantaranya diatur dalam pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang bunyinya adalah sebagai berikut: PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usahamilik daerah, pegawai swasta;
- c. Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
- d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;

- e. Surveyor berlisensi;
- f. Penilai tanah;
- g. Mediator; dan/atau



h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.⁴⁴ Selain itu larangan PPAT juga diatur dalam pasal 23 ayat (1), Pasal 30 ayat

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bunyinya sebagai berikut: “PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”⁴⁵

“PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti.”⁴⁶

5. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dewasa ini, aturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum Peraturan Pemerintah tersebut diundangkan, aturan terkait PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya.

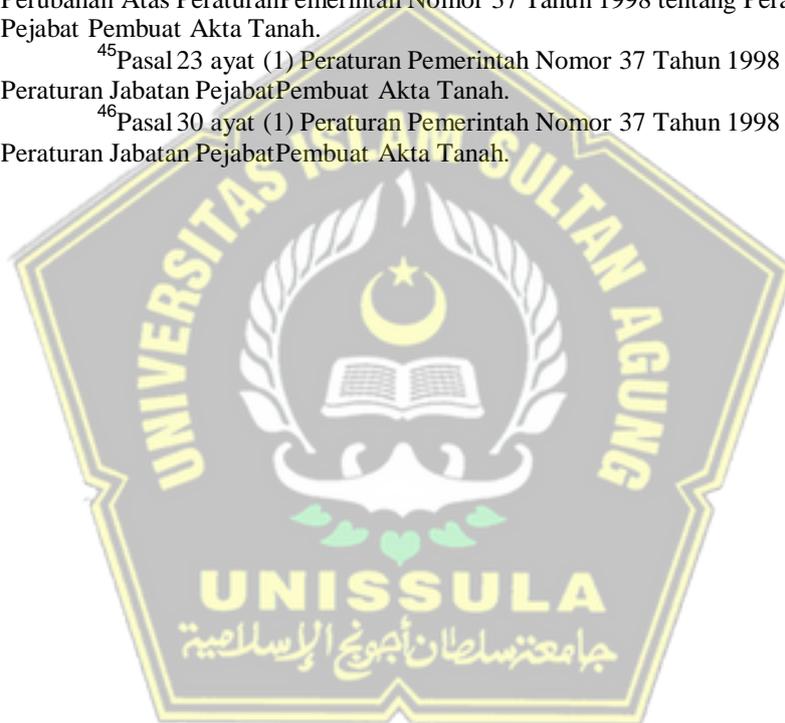
Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan sebagai berikut:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

⁴⁴Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴⁵Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴⁶Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.



- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah terpencil, Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara.
- (3) Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁴⁷

Selain itu juga diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun bunyi dari pasal 38 tersebut adalah sebagai berikut:

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh menteri.

Apabila ditinjau dari isi pasal di atas maka hal-hal yang diatur meliputi:

- a. Kehadiran para pihak dan saksi dalam pembuatan akta PPAT;
- b. Bentuk akta PPAT;
- c. Isi akta PPAT; dan
- d. Cara membuat akta PPAT.

Selanjutnya diatur dalam Pasal 44 Undang-Undang

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Esensi dari pasal ini adalah pembebanan hak tanggungan hak atas tanah atau tanah milik atas rumah susun, harus dibuktikan dengan akta PPAT. Jika dibuat tanpa akta PPAT, maka pembebanan tersebut tidak dapat didaftarkan oleh Kantor Badan Pertanahan.

⁴⁷Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Cetakan Pertama (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 38.



Peraturan lain yang mengatur tentang PPAT adalah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Biasanya peraturan ini disebut dengan Perkaban Nomor 1 Tahun 2006. Perkaban ini memuat 12 bab dan 71 pasal, adapun hal-hal yang dimuat dalam Perkaban ini yaitu:

- a. Pasal 1 (definisi-definisi);
- b. Pasal 2 – 4 (tugas pokok dan kewenangan PPAT);
- c. Pasal 5 – 6 (daerah kerja PPAT);
- d. Pasal 7 – 10 (formasi PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus);
- e. Pasal 11 – 31 (pengangkatan, pemindahan, dan pemberhentian PPAT);
- f. Pasal 32 – 35 (pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT);
- g. Pasal 36 – 45 (hak dan kewajiban PPAT);
- h. Pasal 46 – 64 (pelaksanaan jabatan PPAT);
- i. Pasal 65 – 68 (pembinaan dan pengawasan);
- j. Pasal 69 (organisasi profesi PPAT);
- k. Pasal 70 (ketentuan peralihan);
- l. Pasal 71 (penutup).⁴⁸

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA tidak mengatur PPAT,⁷² tetapi mengatur perbuatan hukum

yang memerlukan jasa PPAT, yaitu:⁴⁹

⁴⁸Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 70-72.

⁴⁹Urip Santoso, *Pejabat Pembuat ...*, *op.cit.*, hlm. 37-38.



- a. Pasal 20 ayat (2): Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- b. Pasal 25: Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- c. Pasal 28 ayat (3): Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- d. Pasal 33: Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- e. Pasal 35 ayat (3): Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- f. Pasal 39: Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- g. Pasal 43: (1) Sepanjang tanah yang dikuasai oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang; (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

B. Tinjauan Umum Tentang Badan Keuangan Daerah

1. Pengertian Badan Keuangan Daerah

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah merupakan unsur penunjang Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah⁷⁴ dipimpin oleh Kepala Badan

yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.



2. Tugas dan Kewenangan Badan Keuangan Daerah (BKD)

Tugas Badan Keuangan Daerah (BKD) diatur di Peraturan Bupati Pemalang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah. Pengertian dari BKD diatur di dalam pasal 1 angka 5, yang bunyinya adalah *“Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang yang selanjutnya disebut Badan dan disingkat BKD adalah sebagai unsur penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan daerah.”*⁵⁰ Mengenai fungsi Badan diatur dalam pasal 5, bunyinya sebagai berikut:

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Badan mempunyai fungsi:

- g. Perumusan kebijakan teknis di bidang keuangan daerah;
- h. Pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang keuangan daerah;
- i. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis dibidang keuangan daerah;
- j. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah di bidang keuangan daerah;
- k. Pelaksanaan administrasi Badan Keuangan Daerah; dan
- l. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati sesuai

dengan tugas dan fungsinya.⁵¹

Kedudukan BKD diatur dalam bab II pasal 2, dan bunyi pasalnya adalah

⁵⁰Pasal 1 angka 5 Peraturan Bupati Pematang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

⁵¹Pasal 5 Peraturan Bupati Pematang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.



sebagai berikut:⁵²

- (1) Badan adalah unsur penunjang urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah di bidang keuangan daerah.
- (2) Badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.

Mengenai tugas dan fungsi kepala badan terdapat di dalam pasal bab IV pasal 4 dan pasal 5, bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:

Badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) mempunyai tugas membantu Bupati dalam melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah yang menjadi kewenangan daerah di bidang keuangan daerah.

3. Dasar Hukum Penetapan Harga Tanah

Dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 85. Kemudian untuk tarif besarnya ditetapkan sebesar 5 %, yang tertuang dalam Pasal 88, yaitu:

- a. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar

5% (lima persen).

- b. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

⁵²Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Bupati Pematang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.



Rumus untuk menghitung BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau harga transaksi dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), kemudian hasilnya dikali 5%. Hasil yang diperoleh dari rumus tersebut itulah pajak yang harus dibayar oleh pihak pembeli atau wajib pajak.⁵³ Contoh: Wajib Pajak XX membeli tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{NPOP} &= \\
 \text{Rp } 100.000.000,00 & \\
 \hline
 \text{NJOPTKP}^{54} &= \\
 \text{Rp } 60.000.000,00 & \\
 \text{NPOPKP}^{55} &= \\
 \text{Rp } 40.000.000,00 &
 \end{aligned}$$

Maka pajak BPHTB terutang sebesar Rp
 $40.000.000,00 \times 5\% = \text{Rp}2.000.000,00$.

Dalam Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selanjutnya ditulis UU PDRD diatur bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Selanjutnya diatur bahwa penentuan NPOP

berbeda-beda tergantung transaksi yang terjadi. Untuk transaksi jual beli diatur bahwa NPOP adalah harga transaksi (harga yang tertulis dalam akte jual beli). Pasal 87 ayat (3) UU PDRD mengatur bahwa apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari

⁵³Pasal 9 ayat (2) Peraturan Kabupaten Pemalang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁵⁴NJOPTKP ditetapkan berbeda-beda tiap daerah. Kabupaten Pemalang dikenakan sebesar Rp60.000.000,00.

⁵⁵Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.



NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Dengan adanya Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjadikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tergolong dalam Pajak Daerah yang mana pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB, yang kemudian diadakan perubahan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, BPHTB merupakan pajak pusat yang penerimaannya dibagikan kembali kepada pemerintah daerah melalui bagi hasil ke pemerintah daerah, akan tetapi setelah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 maka BPHTB telah resmi menjadi pajak daerah.

Tujuan dari adanya⁸² pengalihan BPHTB tidak

lain adalah untuk meningkatkan kemandirian daerah dan pembangunan daerah dalam hal pengelolaan keuangan. Dengan tujuan seperti itu maka diharapkan dengan dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, maka kemampuan daerah dalam hal penggalan sumber dana akan semakin baik, serta pendapatan yang bersumber dari pajak daerah terutama BPHTB, proporsinya semakin besar.



Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan tata cara pemungutan pajak yang dituangkan dalam Pasal 96 UU PDRD bahwa “Setiap Wajib Pajak membayar Pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan”, dapat dianalisa mengenai sistem pemungutan pajak daerah menggunakan 2 sistem yaitu:

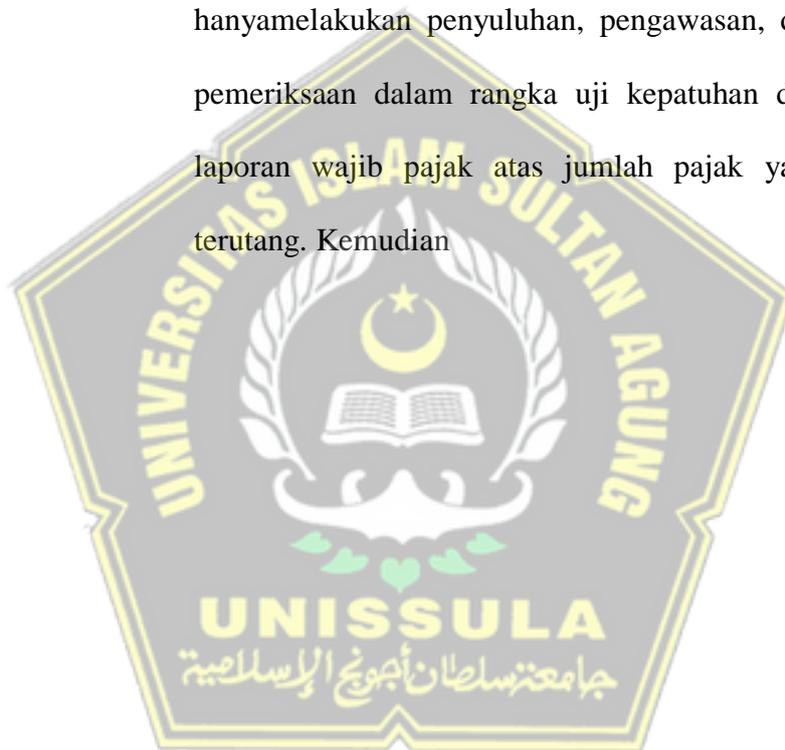
1. Official Assessment System

Pajak yang terutang dibayarkan berdasarkan surat ketetapan pajak, hal ini dimaksudkan bahwa pemungutan pajak untuk menentukan besarnya pajak terutang ditentukan oleh pemerintah daerah dalam hal ini adalah kepala daerah sebagai fiskus. Sedangkan wajib pajak bersifat pasif menunggu surat ketetapan pajak dari fiskus.

2. Self Assessment System

Pajak yang terutang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-
undangan perpajakan. Dalam sistem ini wajib

pajak mendaftarkan diri, menghitung, memperhitungkan, membayar/ menyetor, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang dengan surat pemberitahuan pajak daerah. Wajib pajak harus bersifat aktif dan pemerintah daerah sebagai fiskus bersifat pasif, yakni hanya melakukan penyuluhan, pengawasan, dan pemeriksaan dalam rangka uji kepatuhan dari laporan wajib pajak atas jumlah pajak yang terutang. Kemudian



apabila dalam pelaksanaan pemungutan pajak ternyata wajib pajak yang diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, maka atas dasar tersebut dapat diterbitkan surat ketetapan pajak daerah kurang bayar dan atau surat ketetapan pajak daerah kurang bayar tambahan sebagai sarana untuk melakukan penagihan pajak yang terutang.

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang merupakan pajak daerah, tata cara yang digunakan oleh wajib pajak dalam pemenuhan kewajibannya berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Dengan sistem *self assessment* ini, khususnya pada BPHTB, diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kewajiban pajaknya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan

bangunan.

Ketentuan mengenai BPHTB yang dituangkan dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut tentu saja sangat memudahkan bagi wajib pajak dalam melakukan perhitungan pajak terutang ketika akan melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan, wajib pajak dalam hal ini adalah penjual dan pembeli sudah dapat menentukan besarnya pajak yang akan



dibayarkan sesuai dengan nominal transaksi yang telah disepakati. Dengan demikian perhitungan yang dilakukan oleh wajib pajak tidak sembarangan namun didasarkan pada peraturanyang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

C. Tinjauan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang objek jual beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).

Pada dasarnya kegiatan jual beli hukumnya adalah boleh sepanjang jual belitersebut tidak melanggar ketentuan Al-Qur'an dan As-sunnah. Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah (2) ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يُفْضِلُونَ إِلَّا كَمَا يُفْضِلُ الَّذِي
يَتَّخِذُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ

مَنْ رَبَّهٖ فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. (QS.Al-Baqarah:275)

Dalam jual beli rukun dan syarat-syaratnya harus dipenuhi agar jual beli tersebut sah secara hukum. Adapun rukun dan syarat-syarat jual beli yang perlu dianalisa yaitu:

1. Ditinjau dari 'Aqid(orang yang berakad)

Menurut Madzhab Maliki bahwasanya antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut: *mumayyiz*, penjualnya merupakan pemilik barang, keduanya dalam keadaan

sukarela dansadar.

2. Ditinjau dari benda yang diperjual belikan (objek)

Syarat-syarat barang yang menjadi objek akad dalam jual beli adalah objek jual beli bukan barang yang dilarang oleh syara', harus suci, bermanfaat menurut syara', dapat diketahui oleh kedua orang yang berakad, benda tersebut milik sendiri, dan dapat diserahkan.⁵⁹

3. Ditinjau dari *sighot* (*ijab* dan *qabul*)

Jual beli belum dikatakan sah sebelum *ijab* dan *qabul* dilaksanakan. Sebab *ijab* dan *qabul* menunjukkan kerelaan antara kedua belah pihak. *Ijab* dan *qabul* bisa dilakukan dengan menggunakan lisan, namun jika tidak memungkinkan menggunakan lisan misalnya bisu atau yang lainnya bisa menggunakan tulisan atau bahasa Isyarat.

Dalam hukum Islam agar *ijab* dan *qabul* benar-benar mempunyai akibat hukum terhadap objek akad diperlukan

beberapa syarat yaitu:

- a. Berada di tempat yang sama.
- b. Antara *ijab* dan *qabul* tidak terdapat pemisah yang menggambarkan adanya penolakan.
- c. Akad tidak boleh dikaitkan dengan sesuatu yang tidak berhubungan dengan akad.



BAB III

Hasil Penelitian Dan Pembahasan

A. Tugas dan Wewenang yang Menjadi Tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pematang dalam Penetapan Harga Tanah dan Bangunan

Salah satu pembahasan yang akan Penulis bahas dalam tesis ini adalah mengenai pemungutan pajak kepada wajib pajak di Indonesia. Bermuara dari pihak penarik pajak yang ingin menarik pajak setinggi-tingginya, sehingga mengakibatkan penarik pajak sampai melanggar falsafah pajak.

Falsafah pajak yang diibaratkan dengan menanam pohon, kemudian pohon tersebut tumbuh dan berkembang, lalu menghasilkan buah yang lebat. Sebagian hasil buah yang lebat tersebut akan diambil untuk membayar pajak. Namun, dewasaini sistem pemungutan pajak di Indonesia sudah melanggar falsafah pajak, diibaratkan dengan pohon yang baru ditanam dan bahkan belum membuahkkan hasil sudah ditarik pajaknya oleh penarik pajak.

Sudah menjadi hal yang lumrah bahwa pada dasarnya tentu setiap orang ingin membayar pajak rendah, tetapi tidak sepenuhnya dapat diterapkan karena falsafah pajak di Indonesia sudah dilanggar oleh sebagian penarik pajak.

Asas hukum adalah sesuatu yang harus dihormati dan dipatuhi karena letak asas hukum berada di atas regulasi hukum atau hukum positif. Asas hukum berlaku secara universal , berbeda dengan hukum positif yang hanya berlaku di suatu negara atau wilayah tertentu saja.

Regulasi hukum di Indonesia adalah berdasarkan hierarki perundang-undangan, yaitu dimulai dari Undang-Undang Dasar 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti



Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi, dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan hierarki tersebut, peraturan yang di bawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang di atas, apalagi bertentangan dengan asas hukum yang posisinya lebih tinggi di atas hierarkiperundang-undangan.

Hampir semua perbuatan yang dilakukan oleh setiap orang sudah diatur oleh hukum dan harus dipatuhi. Artinya hukum harus ditegakkan yang mengandung beberapa unsur, yaitu, *pertama* terdapat regulasi yang baik, artinya regulasi tersebut harus jelas, lengkap, dan tidak berwayuh arti. Regulasi hukum juga harus mengandung keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. *Kedua*, penegak hukum yang benar-benar menegakkan hukum dan konsisten sesuai dengan aturan hukum dan teori keberlakuan hukum. *Ketiga*, masyarakat hukum yang harus patuh dengan aturan hukum. Selain itu, hukum yang harus ditegakkan harus wajar, nalar, rasional, dan bisa diterima oleh akal pikiran yang sehat.

Tugas dan wewenang Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pematang Jaya (BKD), diatur di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pematang Jaya Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Istilah penyebutan untuk BKD yang digunakan dalam Peraturan

Bupati ini adalah Dinas dan Kepala Dinas. Maksud dari Dinas adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan pemungutan pajak daerah⁶¹, sedangkan maksud dari Kepala Dinas

⁶¹ Pasal 1 Angka 4 Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



adalah Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan pemungutan pajak daerah.⁶²

Pemungutan pajak daerah yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB dipungut oleh BKD dari pembeli tanah yang sedang melakukan transaksi jual beli tanah atau dilakukan karena adanya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak yang dikenakan kepada pembeli tersebut sebesar 5% dari harga transaksi jual beli tanah. Pembeli tanah di sini disebut sebagai Subyek BPHTB dan juga Wajib Pajak BPHTB.

Rumus untuk menghitung BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau harga transaksi dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), kemudian hasilnya dikali 5%. Hasil yang diperoleh dari rumus tersebut itulah pajak yang harus dibayar oleh pihak pembeli atau wajib pajak.⁶³ Contoh: Wajib Pajak XX membeli tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

NPOP = Rp

100.000.000,00

NJOPTKP⁶⁴ = Rp

60.000.000,00

NPOPKP⁶⁵ = Rp

40.000.000,00

Maka pajak BPHTB terutang sebesar Rp 40.000.000,00 x 5% = Rp 2.000.000,00.

⁶²Pasal 1 Angka 5 Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁶³Pasal 9 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁶⁴NJOPTKP ditetapkan berbeda-beda tiap daerah. Kabupaten Pemalang dikenakan sebesar Rp60.000.000,00.

⁶⁵Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.



Maksud dari Subyek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan⁶⁶, sedangkan Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.⁶⁷ Objek pajak BPHTB diatur dalam pasal 3, yang bunyinya adalah sebagai berikut.⁶⁸

- (1) Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pemindahan hak karena:
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Hibah wasiat;
 - 5) Waris;
 - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) Penggabungan usaha;
 - 11) Peleburan usaha;
 - 12) Pemekaran usaha; atau
 - 13) Hadiah.
 - b. Pemberian hak baru karena:
 - 1) Kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) Di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Hak milik;
 - b. Hak guna usaha;

⁶⁶Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 50 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁶⁷.Pasal 86 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 30 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten

Pemalang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁶⁸Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) dan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) dan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah jo. Pasal 49 ayat (2), (3), (4), dan (5) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 3 ayat (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



- c. Hak guna bangunan;
 - d. Hak pakai;
 - e. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. Hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;
 - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau tidak melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
 - f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah orang pribadi atau badan.

Mengenai kewenangan diatur dalam Pasal 2, yang bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:⁶⁹

- (1) Pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan terhadap Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) adalah kewenangan Bupati.
- (2) Kewenangan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Surat Penunjukan Penelitian dan Pemeriksaan SSPD BPHTB⁷⁰;
 - b. Menerbitkan SKPDKB⁷¹, SKPDKBT, dan STPD;
 - c. Menerbitkan Surat Teguran, Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, dan Surat Pencabutan Sita;
 - d. Melakukan Penelitian dan Pemeriksaan SSPD BPHTB, Penagihan dan Pengawasan Pemungutan Pajak;
 - e. Melakukan Pemeriksaan BPHTB untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah;
 - f. Menunjuk Konsultan Pajak atau Auditor dalam

- mendampingi Petugas Pemeriksa Pajak;
- g. Menerima Pelaporan Pembuatan Akta atau Risalah Lelang;

⁶⁹ Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁷⁰ Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

⁷¹ Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar.



- h. Memberikan Penghapusan Piutang Pajak yang kadaluwarsa;
 - i. Menerbitkan Surat Keputusan Keberatan Pajak;
 - j. Menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Keberatan Pajak;
dan
 - k. Memberikan pengurangan terhadap Pajak BPHTB.
- (3) Kewenangan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, huruf i, dan huruf j dilimpahkan kepada Dinas sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

Fungsi Dinas atau BKD diatur dalam Pasal 7, bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:⁷²

- (1) Untuk melaksanakan tata cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Dinas harus mempersiapkan beberapa fungsi yang dibutuhkan antara lain:
 - a. Fungsi pelayanan;
 - b. Fungsi pengolahan data dan informasi; dan
 - c. Fungsi pembukuan dan pelaporan.
- (2) Fungsi pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertugas melakukan interaksi dengan Wajib Pajak dalam tahapan-tahapan pemungutan BPHTB seperti dalam proses penelitian SSPD BPHTB, proses pengurangan pajak BPHTB, dan mengevaluasi nilai kewajaran transaksi objek pajak.
- (3) Fungsi pengolahan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bertugas mengelola database terkait objek pajak.
- (4) Fungsi pembukuan dan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertugas untuk menyiapkan laporan penerimaan pajak BPHTB berdasarkan data dan laporan dari pihak-pihak yang ditunjuk.

Pasal 7 ayat (2) di atas adalah fungsi BKD yang menjadi fokus pada tugas akhir ini. Disebutkan bahwa BKD memiliki fungsi pelayanan salah satunya adalah mengevaluasi nilai kewajaran transaksi objek pajak. Artinya BKD melakukan taksiran sendiri mengenai harga tanah yang menjadi objek transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Taksiran

harga yang ditetapkan oleh BKD tersebut, bisa saja lebih rendah atau lebih tinggi dari harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Inilah yang disebut dengan validasi verifikasi.

⁷²Pasal 7 ayat (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



Tata cara penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (selanjutnya disebut SSPD BPHTB) merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data mengenai objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Data terkait objek pajak tersebut dimintakan kepada fungsi pengolahan dan informasi. Fungsi pengolahan dan informasi adalah pihak yang menyimpan *database* objek pajak dan menyediakan data terkait objek pajak kepada fungsi pelayanan.

Proses ini dilakukan sesudah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB yang dikenakan terhadapnya dengan menggunakan SSPD BPHTB melalui bank yang ditunjuk atau bendahara penerimaan. Proses penelitian SSPD BPHTB ini dilakukan oleh fungsi pelayanan di Dinas. Jika dokumen sudah lengkap dan data sudah sesuai maka fungsi pelayanan akan menandatangani SSPD BPHTB.⁷³

Validasi adalah mengesahkan sedangkan yang dimaksud dengan verifikasi adalah memverifikasi apakah nilai pasar sudah sesuai atau belum dengan nilai transaksi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli. Kemudian juga BKD melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan data transaksi diantaranya adalah subjek dan objek pajak, sertifikat, dan Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP). Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian data antara yang ditransaksikan

dengan yang dilaporkan. Apabila unsur-unsur tadi sudah sesuai semua maka akan diverifikasi oleh Kepala Dinas atau Kepala BKD dan ditandatangani. Setelah ditandatangani, harus dicap oleh institusi, itulah yang

⁷³Lampiran III Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



disebut dengan validasi. Jika hanya ada tanda tangan saja dan tidak ada cap institusi maka tidak akan sah.⁷⁴

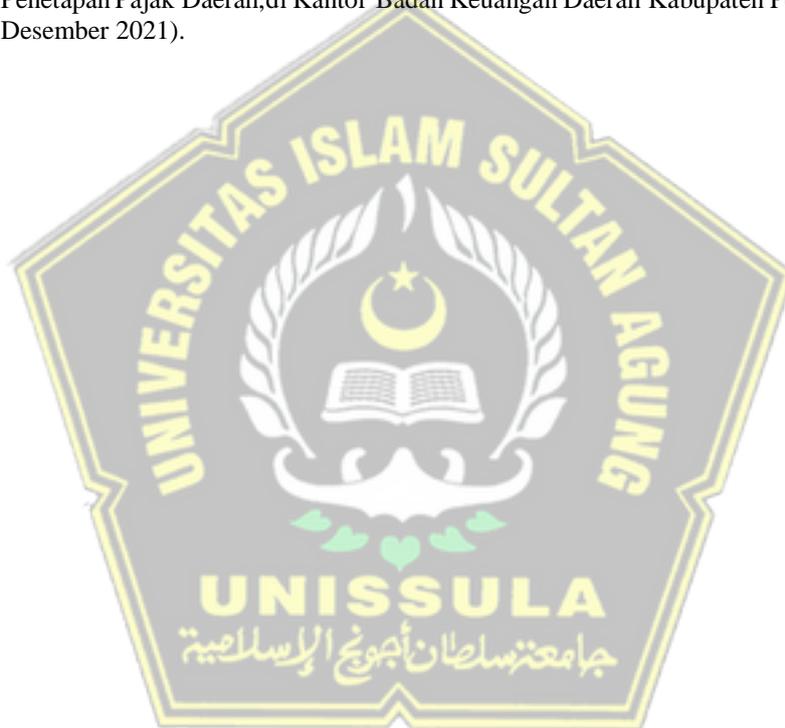
Kegiatan transaksi jual beli bidang tanah dan/atau bangunan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh individu satu dengan individu lainnya. Artinya kegiatan transaksi jual beli bidang tanah dan/atau bangunan termasuk ke dalam ranah hukum perdata dan sifat dari hukum perdata itu adalah hukum privat. Permasalahannya di sini adalah kenapa BKD Kabupaten Pemalang mengintervensi dalam menetapkan harga bidang tanah dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan antar individu?

Hal tersebut juga diakui oleh pihak BKD Kabupaten Pemalang, bahwa telah mengintervensi dalam menetapkan harga jual beli bidang tanah dan/atau bangunan walaupun kegiatan tersebut masuk ke dalam ranah hukum privat. BKD diberi kewenangan untuk melakukan validasi berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018. Jika tidak ada uraian tupoksi yang melekat pada BKD tentu BKD tidak akan melakukan validasi, tetapi karena sudah ada aturan maka menjadi tanggungjawab BKD untuk menarik pajak. Pajak yang telah didapat pun akan digunakan untuk pembangunan, pelaksanaan pemerintahan, kesejahteraan masyarakat, dll.

Apabila BKD tidak mengintervensi maka target untuk

pendapatan asli daerah tidak akan tercapai. Target untuk Kabupaten Pemalang adalah 14 milyar rupiah per tahun 2021. BKD berusaha semaksimal mungkin supaya pendapatan asli daerah untuk Kabupaten Pemalang signifikan, tetapi ada juga permasalahan yang timbul

⁷⁴Wawancara dengan Bapak Ady Gunawan, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang, (2 Desember 2021).



karena wajib pajak tidak jujur dalam mencantumkan harga. Misalnya penjual dan pembeli melakukan transaksi dengan harga 100 juta rupiah tetapi mereka mencantumkan harga hanya 50 juta rupiah.

Hal itu dilakukan oleh penjual dan pembeli dikarenakan mereka enggan membayar pajak tinggi. Oleh karena itu, BKD melakukan intervensi jika tidak maka pendapatan asli daerah untuk Kabupaten Pemasang tidak ada pemasukan. Intinya BKD tidak akan terlalu intervensi apabila harga yang dicantumkan tidak terlalu jauh dengan harga pasar.⁷⁵

Berdasarkan hasil wawancara di atas, Penulis menyimpulkan bahwa BKD telah melanggar asas-asas hukum, *pertama* asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak adalah para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian ataupun tidak, para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, termasuk mengenai kesepakatan harga. Namun ada pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁷⁶ Sepanjang suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketiga hal tersebut, pengadilan (hakim) tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual para pihak.⁷⁷

Kedua, BKD juga melanggar asas personalitas, bahwa

pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri dan suatu

⁷⁵Wawancara dengan Ibu Surti, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang , (2 Desember 2021).

⁷⁶Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Edisi Kedua (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 187.

⁷⁷Mulyoto, *Legal Standing*, *loc.cit.*



perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakannya.⁸⁰ Ketiga, asas *nemo plus iuris*, bahwa orang atau badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas yang ia miliki.⁷⁸

Intervensi yang dilakukan oleh BKD yang diatur di dalam Perda sudah berbenturan dengan asas-asas di atas dan hal ini dirasa cukup serius karena sejatinya derajat asas hukum itu berada di atas undang-undang atau hukum positif. Bupati Kabupaten Pematang selaku pembuat regulasi, seharusnya memperhatikan kaidah hukum bahwa pihak pengadilan atau hakim tidak berhak mencampuri kewajiban kontraktual yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli, apalagi hanya sebatas Pejabat Administrasi yaitu BKD, kecuali apabila (*in person*) yang bersangkutan menjadi pihak dalam perjanjian peralihan hak jual beli atas bidang tanah tersebut. Seharusnya Bupati dalam membuat regulasi, harus menyesuaikan dengan asas hukum.

BKD hanya berwenang dalam ranah hukum publik saja. Regulasi hukum yang dibuat harus mengandung keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Keadilan hukum adalah semua hal yang berhubungan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia satu dengan lainnya, agar memperlakukan sesuai dengan hak dan kewajibannya, tidak

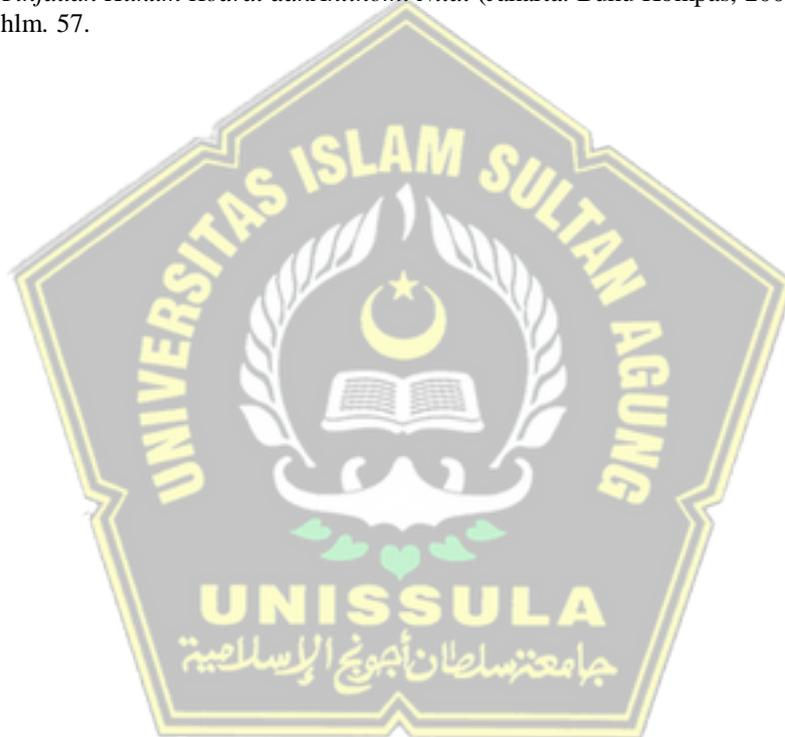
pilih kasih, tidak memihak, dan tidak sewenang-wenang.⁷⁹

Menurut teori kepastian hukum merupakan upaya untuk mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah penegakan hukum terhadap

⁷⁶Mulyoto, *Perjanjian Tehnik...*loc.cit.

⁷⁸*Ibid.*

⁷⁹E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai* (Jakarta: Buku Kompas, 2007), hlm. 57.



suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukannya. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi ke depannya dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Hukum tanpa kepastian akan kehilangan makna karena tidak bisa digunakan sebagai pedoman perilaku untuk setiap orang.⁸⁰

Selanjutnya mengenai kemanfaatan hukum yang bertujuan untuk memberikan keamanan, ketertiban dan kesejahteraan kepada masyarakat yang diberikan oleh negara sebagai payung masyarakat.⁸¹

Perhitungan pajak BPHTB sebenarnya menggunakan *self assessment system*, yang artinya adalah sistem pemungutan pajak yang wewenangnya diberikan secara penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.⁸² Hal ini juga diatur dalam Undang-Undang BPHTB dalam Penjelasan Pasal 10 yang bunyinya adalah sebagai berikut:⁸³

“Pada dasarnya sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendesper

pajak.”

Namun dalam prakteknya, PPAT yang menghitung dan mengisi pajak BPHTB yang akan dibayar oleh wajib pajak.

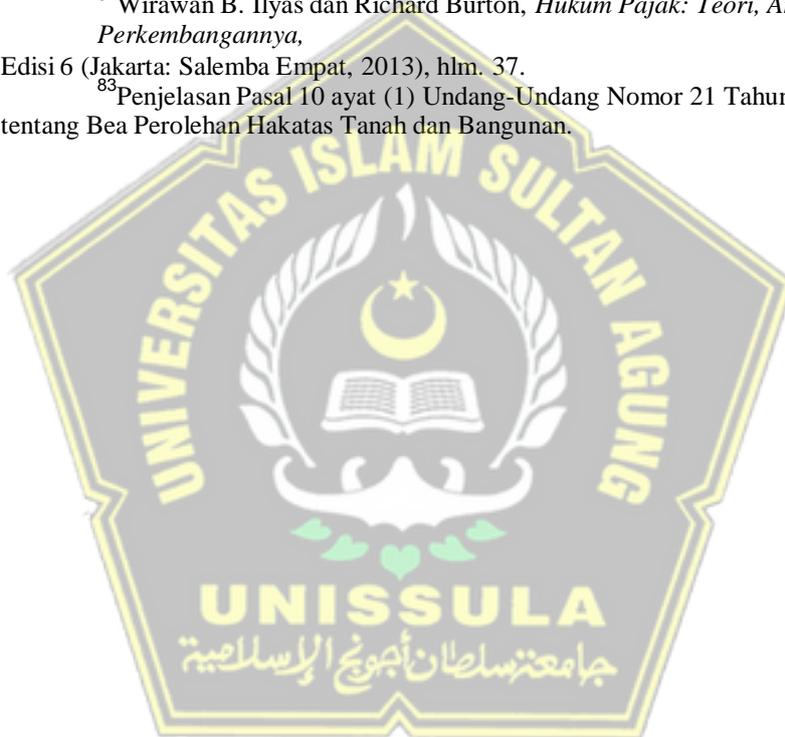
Prinsip dalam *self assessment system*

⁸⁰C.S.T Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum* (Jakarta: Jala Permata, 2009), hlm. 270.

⁸¹Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2011), hlm. 16.

⁸²Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangannya*, Edisi 6 (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 37.

⁸³Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



adalah jujur dan objektif dan seharusnya dipatuhi oleh wajib pajak. Namun, kebanyakan dari wajib pajak menghindar untuk membayar pajak yang tinggi dengan mencantumkan nilai harga di bawah standar. Oleh sebab itu, BKD melakukan intervensi dengan cara mengecek ke lapangan dengan data pembanding yang sudah pernah wajib pajak lain transaksikan.

Jika *self assessment system* dipatuhi dengan baik oleh wajib pajak, maka BKD mengintervensi dan dalam prakteknya menjadi menggunakan *official assessment system* karena ditentukan oleh BKD.⁸⁴ Adapun pengertian dari *official assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang kewenangannya diberikan kepada pemerintah sebagai pihak pemungut pajak untuk menghitung dan menetapkan besar kecilnya jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.⁸⁵

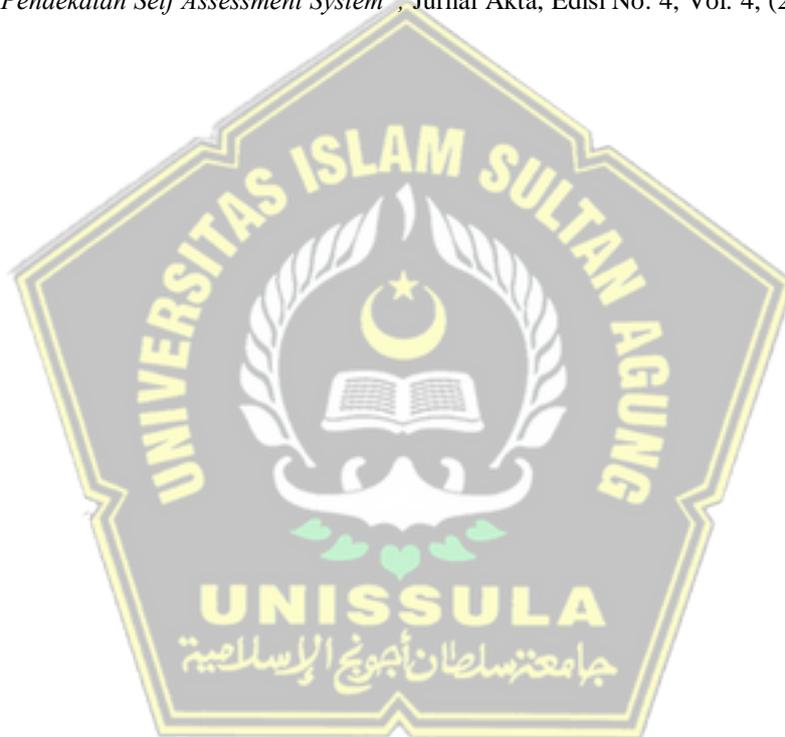
BKD adalah pihak yang mengeluarkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB)⁸⁶ yang bekerja sama dan berkoordinasi bersama PPAT dalam menyiapkan SSPD BPHTB tersebut. PPAT juga merupakan pihak yang membantu wajib pajak untuk menghitung BPHTB yang harus dibayar dan menyiapkan SSPDBPHTB.⁸⁷ Tugas dan wewenang PPAT dalam hal ini adalah memeriksa kebenaran

⁸⁴Wawancara dengan Ibu Surtti, Bagian Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang , (2 Desember 2021).

⁸⁵Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2008), hlm. 89.

⁸⁷SSPD BPHTB adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

⁸⁸Ronal Roviando, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System”, *Jurnal Akta*, Edisi No. 4, Vol. 4, (2017), hlm. 7.



data terkait objek pajak ke Kantor BPN dan menyiapkan draf Akta Pemindahan Hakatas Tanah dan/atau Bangunan.⁸⁹

Aturan Perda tersebut sudah menyimpang karena Bupati tidak mempunyai wenang untuk mengatur PPAT berdasarkan teori kewenangan. Kerja sama antara BKD dan PPAT menghambat pelayanan masyarakat berdasarkan pendapat organisasi PPAT dan bukan pendapat perorangan dari PPAT.

Dasar peneliti di BKD untuk menetapkan harga adalah dengan cara membandingkan harga sebelumnya yang sudah pernah dilakukan transaksi di tanah dan/atau bangunan tersebut, jika belum pernah dilakukan transaksi maka berlakulah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai yang telah dicantumkan oleh PPAT, akan dicek kembali oleh BKD apakah benar nilai yang dicantumkan sudah sesuai dengan data pembanding dari peneliti di BKD. Jika menurut BKD nilai yang dicantumkan oleh PPAT tidak wajar dan tidak layak, maka berkas akan dikembalikan ke PPAT tersebut untuk diubah nilainya.

BKD mempunyai waktu 5 tahun untuk melakukan audit terhadap transaksi- transaksi yang sudah dilakukan. Jika ada ditemukan novum bahwa terdapat transaksi yang tidak sesuai dengan harga taksiran yang telah ditetapkan oleh BKD, maka BKD akan mengeluarkan surat ketetapan kurang bayar. Namun, hal ini sulit dilakukan karena wajib pajak tidak akan

menghiraukan kekurangan bayar pajaknyatersebut, karena wajib pajak sudah merasa proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sudah selesai, maka menurut wajib pajak pun, segala urusan yang

⁸⁹Lampiran I Peraturan Daerah Kabupaten Pematang Nomor 12 Tahun 2018 tentang PemungutanBea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



berkaitan termasuk dalam hal ini adalah pelunasan pajak sudah selesai dilakukan pada saat proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berlangsung.

Oleh karena itu, jika terjadi kurang bayar susah bagi BKD untuk menagih ke wajib pajak khususnya pembeli yang dikenakan BPHTB. Jika ada wajib pajak yang tidak mau membayar kekurangan pajaknya tersebut, tidak ada sanksi untuk hal tersebut, dikarenakan belum ada juru sita, padahal sudah diberi surat teguran. Maka dari itu, pihak dari BKD memberikan solusi untuk ke depannya agar dipersiapkan juru sita agar masalah seperti itu bisa diatasi.⁹⁰

Tata cara penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB (selanjutnya disebut STPD BPHTB) adalah proses yang dilakukan oleh fungsi pelayanan dalam menetapkan tagihan BPHTB terutang yang disebabkan karena BPHTB terutang menurut SSPD BPHTB, tidak atau kurang bayar, salah hitung, salah tulis, dan dikenakan bunga atau denda.

Proses penetapan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (selanjutnya disebut SKPDKB BPHTB) dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan BPHTB (selanjutnya disebut SKPDKBT BPHTB) adalah proses yang

⁹⁰Wawancara dengan Bapak Mardiyanto, Bagian Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang, (2 Desember 2021).

terutang yang masih kurang bayar dalam jangka waktu lima

tahun semenjak dibayar oleh wajib pajak atau atas SKPDKB yang diterbitkan oleh fungsi pelayanan.

Proses penetapan Surat Teguran adalah proses yang dilakukan fungsi pelayanan untuk menindaklanjuti wajib pajak yang belum melunasi BPHTB terutang hingga jatuh tempo. Proses ini melibatkan fungsi pelayanan sebagai pihak



⁹⁰Wawancara dengan Bapak Mardyanto, Bagian Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang , (2 Desember 2021).

yang mengelola dan memiliki *database* daftar SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Daftar Surat Teguran BPHTB.⁹¹

Namun ternyata dalam prakteknya selama ini BKD tidak pernah mengeluarkan surat tagihan kurang bayar, karena BKD kekurangan tenaga untuk melakukannya. Padahal regulasi sudah ada, tetapi BKD belum pernah melaksanakannya dengan alasan tidak ada tenaga. Lantas kenapa dalam prakteknya tidak pernah terjadi kurang bayar ? Karena metode yang digunakan sekarang berbas dari PPAT yang nilainya sudah diisi oleh PPAT tersebut, kemudian BKD mengecek nilai tersebut apakah sudah sesuai menurut standar BKD, jika tidak sesuai maka BKD akan mengembalikan berkas ke PPAT untuk diubah nilainya sesuai dengan yang BKD inginkan, oleh sebab itu tidak ada kurang bayar. Jika seandainya BKD tidak campur tangan dalam hal mengecek harga kemungkinan banyak terjadikurang bayar.⁹²

Berdasarkan teori kewenangan, maka BKD sebagai lembaga penunjang urusan pemerintah di bidang keuangan daerah. BKD itu sendiri lembaga yang melaksanakan kewenangan Delegasi. Badan dan/atau pejabat pemerintah yang memberikan delegasi dapat menggunakan sendiri wewenang yang telah diberikan melalui delegasi, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang- undangan. Dalam hal pelaksanaan wewenang berdasarkan delegasi menimbulkan

ketidakefektifan penyelenggaraan pemerintah, badan/atau pejabat pemerintah yang

⁹¹Lampiran VI Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁹²Wawancara dengan Bapak Mardyanto, Bagian Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pemalang , (21 Desember 2021).



memberikan pendelegasian kewenangan dapat menarik kembali wewenang yang telah didelegasikan.

Peneliti adalah sebutan untuk penaksir harga tanah di BKD. Pihak BKD yang saya wawancara pun ragu apakah peneliti yang memiliki tugas untuk menaksir harga tanah di kantor BKD sudah standar hukum atau belum. Menurut pihak BKD yang menjadi narasumber tesis ini adalah seharusnya yang menjadi peneliti berasal dari latar belakang pendidikan pajak, tetapi saat ini tenaga untuk peneliti di BKD tidak ada yang berasal dari latar belakang pendidikan pajak. Peneliti yang diperlukan seharusnya yang sudah mengikuti pelatihan, selain pintar juga harus berintegritas dan jujur. Ilmu yang dimiliki oleh peneliti pun harus semaksimal mungkin digunakan untuk dapat menilai harga tanah dengan tepat.

Nyatanya selama ini peneliti yang ada di BKD hanya membandingkan dengan transaksi yang pernah dilakukan di suatu lokasi tertentu.⁹³ Seharusnya, BKD bisa membuat perjanjian dengan pihak ketiga atau konsultan pajak untuk menjadi peneliti, tetapi BKD tidak bisa melakukannya dengan alasan susah untuk diterapkan.

B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Harga Bidang Tanah dalam Jual Beli yang Harus Mendapatkan Validasi dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pematang (BKD)

Validasi yang telah ditetapkan oleh BKD membuat penjual dan pembeli yang ingin bertransaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak bisa secara bebas menentukan harga. Penetapan harga validasi dari BKD sangat subjektif padahal

⁹³Wawancara dengan Bapak Mardyanto, Bagian Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pematang , (20 Desember 2021).



nilai transaksi terhadap tanah dan/bangunan yang akan menjadi objek pajak, bagi beberapa pihak sifatnya relatif tergantung pada nilai itu untuk siapa, apakah nilai transaksi tersebut bagi para pihak yaitu penjual dan pembeli, bagi pihak penarik pajak, atau bagi pemerintah daerah. Oleh karena itu, akan sulit untuk memperoleh nilai yang adil dan wajar menurut berbagai pihak. Sementara, dalam melakukan transaksi jual beli diperlukan adanya kebenaran, keadilan, dan kepastian hukum termasuk menyangkut nilai transaksi.⁹⁴

Intervensi dari BKD dalam menetapkan validasi masih abu-abu tujuannya, apakah untuk memungut pajak setinggi-tingginya atau untuk membantu wajib pajak agar bisa membayar pajak rendah ? Karena berdasarkan hasil penelitian wawancara yang dilakukan oleh Penulis, dalam prakteknya kedua hal tersebut kerap dilakukan, sehingga menimbulkan ketidakjelasan sebenarnya apa yang menjadi tujuan BKD.

Validasi melanggar asas kebebasan berkontrak karena BKD menentukan harga taksiran sendiri yang membuat adanya perbedaan harga yang tidak sesuai dengan kemauan penjual dan pembeli. Rata-rata harga validasi yang ditetapkan oleh BKD membuat penjual dan pembeli merasa keberatan dan berujung batal bertransaksi. Taksiran harga dari BKD tidak selalu lebih tinggi dari harga kesepakatan penjual dan pembeli, tetapi juga

bisa lebih rendah. Hal ini menyebabkan kerugian bagi penjual dan pembeli. Biasanya penjual dan pembeli akan melakukan negosiasi dengan pihak BKD agar harga yang didapat sesuai

⁹⁴R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, “Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”, Jurnal Hukum, Edisi No. 3, Vol. 22, (2015), hlm. 9.



dengan yang diinginkan oleh penjual dan pembeli, tetapi selisih harga yang didapatpun kecil, yaitu hanya selisih lima ratus ribu rupiah atau satu juta rupiah saja.⁹⁵

Telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 91 Tahun 2010, bahwa jenis pajak BPHTB bukan termasuk jenis pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah⁹⁶, namun termasuk jenis pajak daerah yang dibayar sendiri oleh wajib pajak.⁹⁷

BKD mempunyai harga taksiran sendiri, sedangkan Kantor Pajak Pratama (selanjutnya disebut KPP) menggunakan harga riil yang sebenarnya. PPAT memasukkan harga ke Akta Jual Beli menggunakan harga validasi dari BKD sesuai pengakuan dari penjual dan pembeli. Pihak penjual dan pembelilah yang boleh menghadap pihak BKD untuk bernegosiasi harga, sedangkan PPAT tidak boleh ikutserta dalam kegiatan tersebut. Sementara, harga pengakuan dari penjual dan pembeli tersebut, PPAT juga tidak mengetahui apakah harga yang telah disebutkan oleh penjual dan pembeli jujur atau tidak.⁹⁸

Ibu Risa selaku PPAT yang menjadi salah satu narasumber Penulis berasabingung dengan harga taksiran yang didapat oleh BKD itu bersumber dari mana. Misalnya harga riil pengakuan dari penjual dan pembeli adalah delapan puluh juta

S.H., M.Kn., (20 Desember 2021).

⁹⁵Wawancara dengan Bapak Suprihatnowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Suprihatnowo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021).

⁹⁶Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak. Adapun jenis pajak daerah yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah berdasarkan pasal ini adalah Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, dan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

⁹⁷Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak. Adapun jenis pajak daerah lainnya yang dibayar sendiri oleh wajib pajak selain BPHTB berdasarkan pasal ini adalah pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak rokok, pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, dan pajak sarang burung walet.

⁹⁸Wawancara dengan Bapak Suprihatnowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Suprihatnowo



S.H., M.Kn., (20 Desember 2021).

rupiah tetapi harga validasi dari BKD adalah seratus juta rupiah, maka harga yang digunakan adalah seratus juta. Validasi ini telah melanggar dan merugikan penjual dan pembeli, karena biasanya penjual dan pembeli ingin cepat balik nama sehingga akhirnya dengan terpaksa menerima harga validasi dari BKD.⁹⁹

Bapak Suprihatnowo menyatakan bahwa BKD menentukan harga dengan melihat harga transaksi sebelumnya di hamparan yang sama. Harga pembandingnya dilihat dari harga transaksi yang lain yaitu harga sebelumnya. Padahal keadaan seseorang untuk menjual itu ada berbagai macam kondisi. Misalnya penjual sedang butuh uang maka penjual pasti akan memasang harga yang terjangkau agar cepat laku terjual, tetapi validasi dari BKD menetapkan harga tanah tersebut lebih tinggi dari yang penjual inginkan. Hal inilah yang membuat penjual menjadi keberatan.¹⁰⁰ Hal ini bertentangan dengan teori perlindungan hukum bahwa tidak semua masyarakat atau penjual dan pembeli menikmati semua hak-hak yang telah diberikan oleh hukum.

Pernyataan Bapak Suprihatnowo yang menyebutkan bahwa BKD menaksir harga dengan cara membandingkan dengan transaksi sebelumnya adalah benar nyatanya. Seperti yang sudah Penulis uraikan di atas bahwa BKD mendapatkan S.H., M.Kn., (20 Desember 2021).
harga tanah dengan cara membandingkan dengan transaksi

sebelumnya.

Kemudian Penulis mewawancarai Bapak Untung Waluyo selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Pematang . Beliau mengatakan bahwa validasi sangat melanggar asas kebebasan berkontrak karena penjual dan pembeli menjadi tidak

⁹⁹Wawancara dengan Bapak Suprihatnowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Suprihatnowo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021).

¹⁰⁰Wawancara dengan Bapak Suprihatnowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Suprihatnowo



bebas dalam menentukan harga tanah dan/atau bangunan. Lalu permasalahan yang lainnya adalah di dalam Akta Jual Beli menggunakan kalimat “harga transaksi” bukan “harga validasi”.

Penggunaan kalimat tersebut dalam Akta Jual Beli menjadi perdebatan di kalangan PPAT sehingga muncul gagasan untuk mengubah kalimat tersebut. Hal ini pernah diusulkan oleh PPAT dalam rapat pertemuan antara BKD dan PPAT, bahwa kalimat “harga transaksi” diubah menjadi “harga validasi” untuk ditulis dalam Akta Jual Beli. Namun tidak disetujui, karena bahasa yang digunakan dalam Akta Jual Beli adalah bahasa baku yang menggunakan “harga transaksi”.¹⁰¹

Pak Untung Waluyo membuat surat pernyataan bahwa yang berkaitan dengan harga transaksi adalah urusan antara pihak penjual pembeli dan BKD. Dikhawatirkan nantinya antara BKD, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan KPP tidak satu suara mengenai harga transaksi ini. Maka dari itu, surat pernyataan dibuat untuk keamanan Pak Sudarsono selaku PPAT.¹⁰²

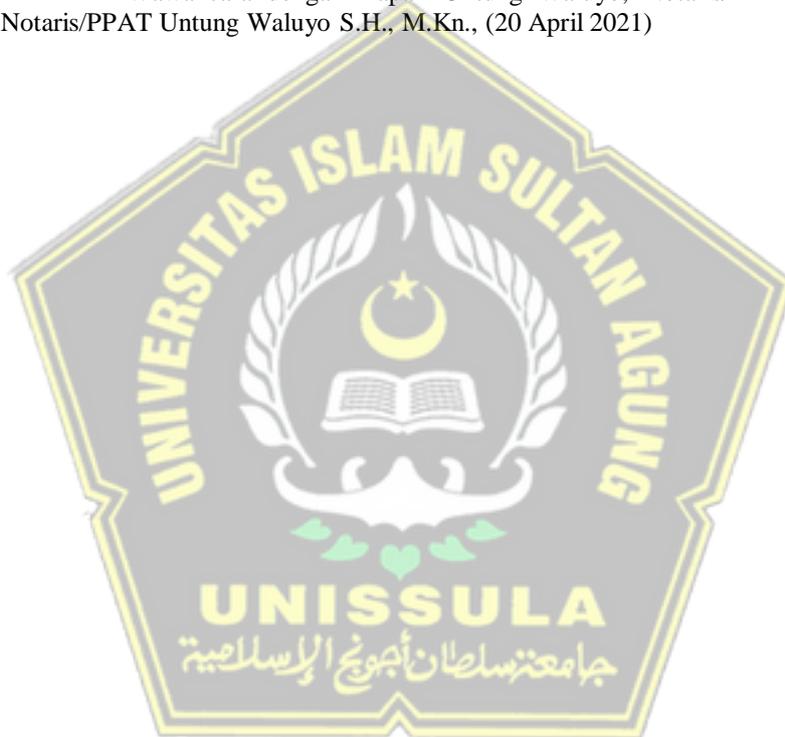
Pandangan Notaris/PPAT Sudarsono Ginting terhadap validasi adalah beliau sebenarnya menolak adanya validasi yang ditetapkan oleh BKD. Namun dalam prakteknya validasi tetap akan dimintakan dan ada aturan hukum yang memaksa untuk itu. Jika tidak melalui proses validasi, maka berkas tidak akan

bisa diproses di BPN, karena salah satu syarat jual beli tanah dan/atau bangunan di dalam Perkaban adalah pelunasan pajak dan validasi.¹⁰³

¹⁰¹Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Untung Waluyo S.H., M.Kn., (20 April 2021) dan Wawancara dengan Bapak Anjar Wibowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Anjar Wibowo, S.Pd., S.H., M.Kn., (23 Desember 2021).

¹⁰²Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Untung Waluyo S.H., M.Kn., (20 April 2021)

¹⁰³Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Untung Waluyo S.H., M.Kn., (20 April 2021)



Selanjutnya, pandangan Notaris/PPAT Iskandar terhadap validasi adalah beliau berpendapat 50% setuju dan 50% tidak setuju. Sebagian besar wajib pajak ingin membayar pajak ringan. Sebenarnya apabila nilai transaksi tinggi, Pendapatan Asli Daerah (selanjutnya disebut PAD) untuk Kabupaten Pemalang juga tinggi sehingga pajak daerah Kabupaten Pemalang signifikan. Namun, jika melihat kemampuan wajib pajak yang tidak ingin membayar pajak tinggi, bisa menyebabkan transaksi berkurang bahkan bisa batal.

Wajib pajak bisa membayar pajak rendah setelah bernegosiasi dengan pihak BKD. Negosiasi dilakukan agar harga transaksi yang penjual dan pembeli inginkan bisa diterima oleh BKD. Harga validasi itu juga sebenarnya adalah hasil tawaran dari pihak penjual dan pembeli. Rumus dari BKD untuk menetapkan harga validasi juga tidak jelas. dan seharusnya negosiasi yang dilakukan oleh pihak penjual pembeli dengan BKD tidak boleh dilakukan, karena harga validasi merupakan penetapan secara sepihak oleh BKD.¹⁰⁴

Kendala yang dirasakan oleh penjual dan pembeli adalah tidak ingin membayar pajak tinggi. Inilah nantinya yang akan menjadi celah bagi BKD untuk “membantu” wajib pajak agar bisa membayar pajak rendah. Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Hendarwin selaku notaris/PPAT di

Kabupaten Pemalang , rata-rata klien yang menghadap akan meminta keringanan ke BKD sehingga harga yang tercantum di Akta Jual Beli tidak pernah mencantumkan harga transaksi yang riil. Padahal tujuan dari BKD adalah untuk meningkatkan pajak daerah tetapi BKD juga mau memberi keringanan kepada wajib pajak yang

¹⁰⁴Wawancara dengan Bapak Ikhsanto, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Pemalang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Ikhsanto, S.H.,M.Kn (25 Desember 2021).



membuat pajak yang harus dibayar bernilai rendah. Hal inilah menjadi ladang korupsi, kolusi dan gratifikasi oleh sebagian oknum di BKD dari hasil negosiasi antara penjual pembeli dengan pihak BKD. Hal ini bertentangan dengan teori pertanggungjawaban bahwa tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja, akan mengakibatkan kerugian.

Nyatanya proses validasi tetap harus dilaksanakan berdasarkan hasil wawancara Penulis supaya tidak menghambat proses balik nama ke BPN, walaupun validasi sudah melanggar dan memberatkan penjual dan pembeli. Jika validasi tetap harus dilaksanakan, ada baiknya BKD memperbaiki mekanismenya karena masih ada kekurangan.

Beberapa kekurangan yang dimaksud adalah *pertama*, BKD seharusnya memiliki juru taksir atau *appraisal* yang sesuai dengan standar hukum. Kenyataannya juru taksir di BKD yang disebut dengan peneliti tidak memiliki kualifikasi yang baik dan diakui sendiri oleh Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah BKD Kabupaten Pematang . Peneliti di BKD tidak pernah mengikuti pelatihan dan latar belakang pendidikannya pun tidak sesuai dengan *jobdesk* sebagai peneliti.

Selain itu juga, BKD kekurangan tenaga untuk departemen peneliti ini, sehingga prosedur dalam menemukan

harga taksiran yang akan ditetapkan oleh BKD, tidak dilakukan dengan serius. Seharusnya peneliti terjun ke lapangan agar bisa mendapatkan harga taksiran yang sesuai, tetapi peneliti di BKD hanya membandingkan dengan nilai transaksi sebelumnya yang pernah dilakukan. Padahal kondisi tanah dan/atau bangunan di waktu lampau dengan waktu sekarang



itu bisa berubah. Keanehan yang lainnya adalah juga ditemukan harga tanah di deretan jalan yang sama dengan kondisi yang sama pula, tetapi harga yang ditetapkan oleh BKD bisa berbeda-beda.

Juru taksir atau *appraisal* atau penilai yang sesuai standar hukum diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 57/KMK.017/1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014. Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian.¹⁰⁵ Sementara pengertian dari penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI (Standar Penilaian Indonesia).¹⁰⁶ Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk menjadi penilai diatur dalam pasal 3 yaitu sebagai berikut:¹⁰⁷

- (1) Seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian disebut penilai.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian.
- (3) Selain penilaian memiliki kompetensi, penilai harus pula memiliki etik dan perilaku profesional.
- (4) Kompetensi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperoleh dengan cara:
 - a. Pendidikan awal penilaian;
 - b. Ujian sertifikasi penilai; dan
 - c. PPL.
- (5) Pendidikan awal penilaian adalah pendidikan penilaian yang meliputi:
 - a. Pendidikan non formal penilaian dasar dan/atau lanjutan yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai;

- b. Pendidikan formal penilaian yang diselenggarakan oleh perguruan tinggi; atau
- c. Pendidikan formal dan non formal penilaian yang diselenggarakan oleh lembaga pemerintah.

¹⁰⁵Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. ¹⁰⁶Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. ¹⁰⁷Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.



- (6) Pendidikan awal penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan pendidikan penilaian yang telah diakui atau disetarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai.
- (7) Ujian sertifikasi penilai hanya dapat diikuti oleh peserta ujian yang telah menyelesaikan pendidikan awal penilaian.
- (8) PPL harus diikuti oleh penilai untuk mempertahankan dan meningkatkan kompetensi.
- (9) Penilai wajib mengikuti pelatihan etik sesuai dengan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia).
- (10) Penilai harus memiliki perilaku profesional dengan cara memahami dan menerapkan SPI (Standar Penilaian Indonesia) dalam melaksanakan penilaian.

Adapun mengenai bidang jasa penilaian yang tepat untuk penilai di BKD adalah Penilaian Properti. Hal ini diatur dalam pasal 5 ayat (3), yang bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:¹⁰⁸

Bidang jasa Penilaian Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi Penilaian:

- a. Tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, serta pengembangan lainnya atastanah;
- b. Mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi;
- c. Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor, dan peralatan militer;
- d. Perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan, satelit, dan stasiun bumi;
- e. Pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan; dan
- f. Pertambangan.

Selain itu juga telah diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri bahwa dalam rangka pemerintah daerah menerima pengalihan kewenangan

186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

menyiapkan salah satunya, adalah sumber daya manusia.¹⁰⁹

Sumber daya manusia yang dimaksud adalah pemerintah daerah dapat meminta bantuan ke Kementeria

¹⁰⁸Pasal 5 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

¹⁰⁹Pasal 8 ayat (1) huruf c Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor



186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri untuk melakukan bimbingan, pendidikan, dan pelatihan teknis pemungutan BPHTB.¹⁰⁹

Kedua, sistem jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pemalang tidak seperti di kota besar khususnya Jakarta. Kalau di Jakarta di PBBnya selain disebutkan harga NJOP juga sudah disebutkan angka transaksinya. Selain sudah dicantumkan angka transaksinya, pembagian zona-zona sudah tertera juga di PBB. Perangkat BKD Kabupaten Pemalang belum siap untuk membuat pembagian zona- zona, seperti zona perdagangan, zona jasa, zona pertokoan, zona perumahan, dll. Jika pembagian zona-zona sudah diterapkan di Kabupaten Pemalang , tidak perlu lagi adanya proses validasi. Jadi PPAT langsung mencantumkan harga di Akta Jual Beli yang dibuatnya sesuai dengan yang telah tertera di PBB.

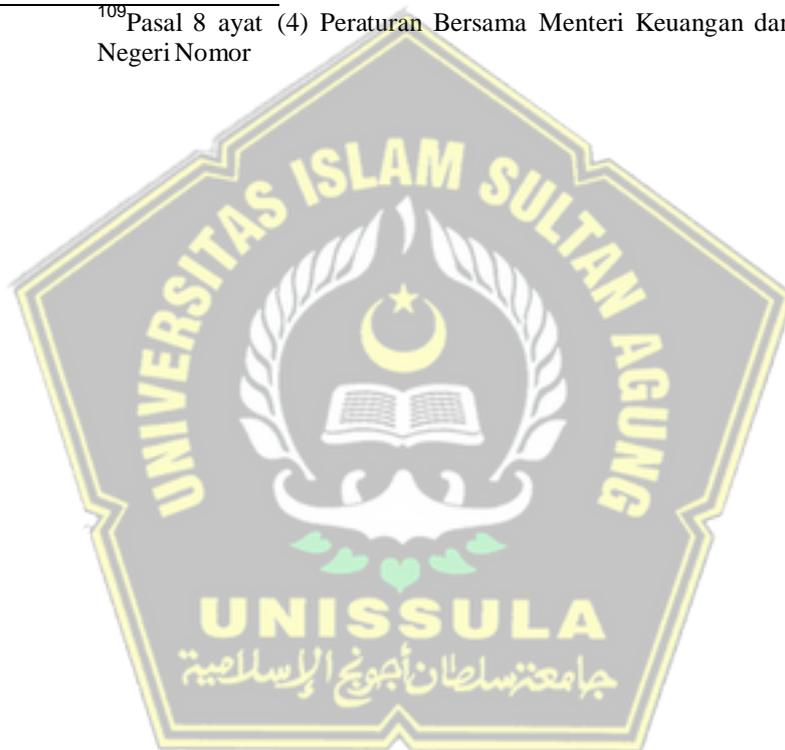
Sistem jual beli tanah dan/atau bangunan di Jakarta tidak seperti di Kabupaten Pemalang . Misalnya tanah dan/atau bangunan di suatu wilayah di Jakarta sudah dipatok harganya sehingga tidak bisa dilakukan negosiasi harga karena sudah disebutkan di PBB misalnya harga transaksi seratus juta rupiah. Jadi transaksi antara penjual dan pembeli tidak bisa dibawah

186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

disesuaikan dengan zona perdagangan atau zona jasa atau zona

lainnya. Di Kabupaten Pematang belum bisa menerapkan sistem seperti itu, di sinilah letak celah atau peluang yang bisa dilakukan oleh BKD untuk dapat melakukan negosiasi dengan pihak penjual dan pembeli.

¹⁰⁹ Pasal 8 ayat (4) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor



186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

Jika Kabupaten Pemalang sudah bisa menerapkan sistem zona dengan angka pasti yang sudah tidak bisa diganggu gugat lagi, serta NJOP yang sudah dipastikan dan disesuaikan dengan harga transaksi harga pasaran, BKD tidak akan bisa “bermain” dalam menentukan harga. Jika sistem seperti ini sudah bisa diterapkan, maka posisi PPAT yang terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli pun aman. Aman dalam artian PPAT tidak akan dicurigai oleh BKD karena bersekongkol dengan wajib pajak yang sengaja merendahkan-rendahkan harga tanah/bangunan sehingga pajak yang dibayar pun akan rendah juga. Notaris/PPAT Hendarwin dalam prakteknya biasanya membuat surat pernyataan kurang bayar jika seandainya suatu saat terjadi hal tersebut untuk keamanan dirinya selaku PPAT. BKD Kabupaten Pemalang belum bisa menerapkan pembagian zona-zona, sehingga masih menggunakan cara manual. Misalnya untuk ruko satu milyar rupiah didapat dari menaikkan angka NJOP sebanyak 4 tingkat, lalu didapatlah angkanya sebesar delapan ratus juta. Akhirnya kelak akan ada kesempatan atau celah untuk “bermain” oleh BKD. Intinya, NJOP PBB-nya yang harus diperbaiki terlebih dahulu.

Apa yang telah dilakukan oleh BKD telah melanggar aturan, mereka tidak memiliki kewenangan karena bukan juru

taksir yang resmi. Alasan BKD Kabupaten Pemalang tidak ingin memperbaiki nilai NJOP adalah kekhawatiran dari BKD bahwa nantinya masyarakat tidak akan mampu untuk membayar PBB. Walaupun wajib pajak merasa keberatan, setidaknya sudah ada kejelasan mengenai harga transaksi dan pajak yang harus dibayar. Seharusnya BKD melihat



perkembangan yang ada di suatu wilayah, jika ada prospek di suatu wilayah tersebut maka NJOP-nya seharusnya dinaikkan, karena nilai NJOP di Kabupaten Pemalang sangat rendah.¹¹⁰

Menurut Notaris/PPAT Untung Waluyo, beliau juga mengatakan bahwa seharusnya nilai NJOP di Kabupaten Pemalang dinaikkan menurut nilai transaksi riil, sehingga setiap penjual dan pembeli yang akan bertransaksi berdasarkan nilai NJOP di atas NJOP. BKD Kabupaten Pemalang tidak memiliki hak berdasarkan norma untuk menetapkan harga.

BKD adalah pihak yang menetapkan NJOP, seharusnya dasar untuk menetapkan harga bidang tanah dan/atau bangunan adalah dari NJOP tersebut. Hal ini juga telah diatur dalam pasal 79 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan tiga metode dan telah diatur dalam penjelasan pasal 79, yaitu sebagai berikut:¹¹¹

Ayat (1)

Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode

penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Ayat (2)

¹¹⁰Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Untung Waluyo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021)

¹¹¹Penjelasan pasal 79 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.



Pada dasarnya penetapan NJOP adalah 3 (tiga) tahun sekali. Untuk daerah tertentu yang perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan NJOP yang cukup besar, maka penetapan NJOP dapat ditetapkan setahun sekali.

Seharusnya BKD berkiblat ke Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD), bukan ke Peraturan Kabupaten Pemalang. Diatur dalam Pasal 87 UU PDRD, bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).¹¹² NPOP yang dimaksud dalam jual beli adalah harga transaksi.¹¹³ Adapun yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.¹¹⁴ Bila ditinjau dari penjelasan pasal tersebut, jelas dikatakan bahwa harga transaksi adalah harga yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli yang didasarkan pada NJOP. Kemudian apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, maka yang digunakan untuk pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang digunakan adalah NJOP PBB.

¹¹² Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 51 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak

Daerah jo. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Kabupaten Pemalang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹¹³Pasal 87 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 6 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 6 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 51 ayat (2) huruf a Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 8 ayat (2) huruf a Peraturan Kabupaten Pemalang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹¹⁴Penjelasan Pasal 6 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



Permasalahannya adalah nilai NJOP di Kabupaten Pemalang itu kecil sehingga tidak bisa ada kewajaran antara nilai transaksi dengan NJOP. Menurut Notaris/PPAT Untung Waluyo, pihak penjual dan pembeli tidak bisa secara bebas untuk menentukan harga tanah dan/atau bangunan yang ingin mereka transaksikan berdasarkan harga yang mereka inginkan. Selama harus ada satu persetujuan, harga kewajaran yang ditetapkan oleh BKD dengan dibuktikan adanya tanda tangan Kepala Dinas BKD, setelah itu baru bisa diproses. Jika belum ada tanda tangan Kepala Dinas, maka pihak BPN tidak akan mau menerima berkas tersebut.¹¹⁵

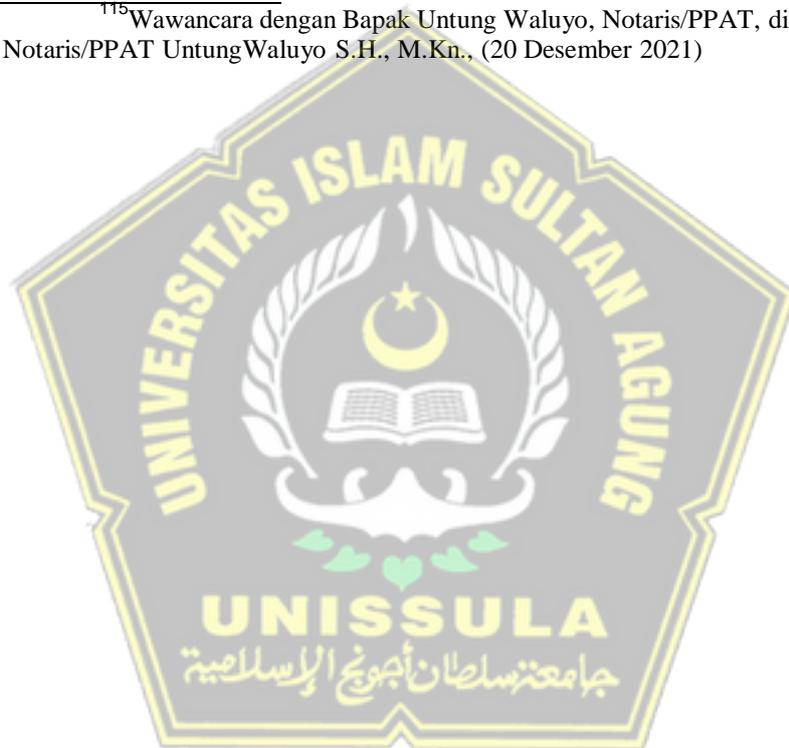
Beliau mengatakan tidak setuju dengan validasi yang dilakukan oleh BKD. Seharusnya nilai NJOP dinaikkan, sehingga proses validasi tidak berbelit-belit dan tidak memakan waktu panjang karena proses validasi sampai memakan waktu selama 2-3 bulan. Selama ini harga jual beli tanah dan/atau bangunan tidak pernah ada di titik kepastian. Padahal usulan untuk menaikkan NJOP sudah bertahun-tahun sehingga pajak di Kabupaten Pemalang sudah tidak wajar.

Juga sudah diatur dalam pasal 79 ayat (2) UU PDRD bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali, tetapi BKD Kabupaten Pemalang sampai sekarang belum melakukan itu dengan alasan akan memberatkan wajib pajak untuk

membayar PBB.. Maka dapat dikatakan BKD telah melanggar pasal 79 ayat (2) tersebut.

Cara yang dilakukan BKD dalam menentukan harga validasi adalah dengancara membandingkan harga tanah dan/atau bangunan dengan transaksi sebelumnya

¹¹⁵Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT UntungWaluyo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021)



yang sudah pernah dilakukan. Seharusnya cara tersebut dilakukan oleh BKD bukan untuk menentukan harga validasi, tetapi untuk menentukan NJOP, sebagaimana yang telah diatur dalam Penjelasan Pasal 79 ayat (1) UU PDRD. Harga kesepakatan antara penjual dan pembeli dapat dipatok dari NJOP sehingga di dapatlah harga yang wajar. Harga validasi yang ditetapkan oleh BKD adalah harga di luar NJOP dan seolah-olah BKD menentukan harga transaksi tersendiri¹¹⁶.

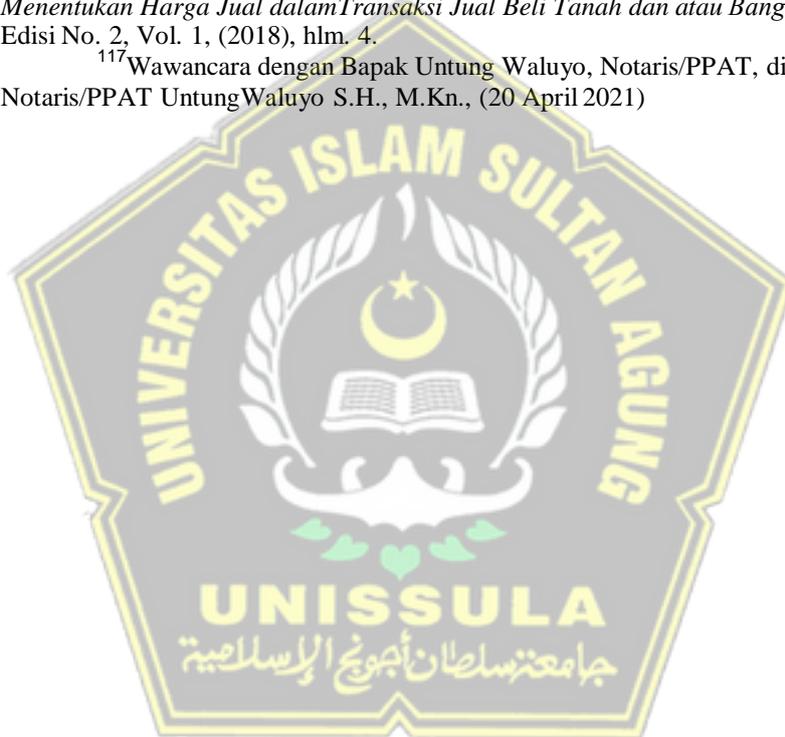
Adanya validasi juga memberatkan bagi PPAT untuk operasional kantor dan dari segi kepastian hukumnya menjadi tidak jelas bagi PPAT mengenai pembayaran dan transaksi. Kemudian untuk transaksi seratus juta ke atas harusnya menggunakan rekening sebagai bukti pembayarannya. Selaku PPAT, beliau pernah menemukan harga bidang tanah di satu deret jalan yang sama tetapi harganya berbeda-beda. Kemudian pada saat ada pajak terutang, KPP akan datang ke PPAT dan meminta dokumen terkait kepada PPAT. Memang hal tersebut tidak menjadi permasalahan PPAT melainkan pihak penjual, tetapi hal tersebut juga menjadi beban kerja PPAT juga karena harus membuat laporan yang mengurus tenaga.¹¹⁷

Ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli. *Pertama*, PPAT harus melakukan pengecekan fisik sertifikat supaya bisa diketahui

apakah tanah yang hendak ditransaksikan bermasalah atau tidak. Namun, di BPN tidak mengenal “cek fisik sertifikat”, melainkan disebut dengan istilah “pelayanan pengecekan”. Pelayanan pengecekan ini menyesuaikan dengan ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹¹⁶Tis'at Afriyandi, “Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Menentukan Harga Jual dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan”, Edisi No. 2, Vol. 1, (2018), hlm. 4.

¹¹⁷Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Untung Waluyo S.H., M.Kn., (20 April 2021)



dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian dari pengecekan sertifikat adalah mencocokkan data asli di dalam sertifikat dengan data yang tertuang di buku tanah. Standar biaya yang dikenakan pada pelayanan di Kementerian ATR/BPN sebesar lima puluh ribu rupiah, sesuai dengan PP Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Per 1 Januari 2021 untuk kegiatan pengecekan sudah dapat diakses melalui layanan pengecekan *online* yang dapat diakses oleh pengguna di dalam aplikasi mitra kerja. Pengguna tersebut adalah siapa saja yang sudah terdaftar di dalam aplikasi mitra kerja tersebut, yaitu PPAT dan person yang sudah membuat akun. Sejak diberlakukan pengecekan *online*, sudah tidak lagi menggunakan sistem manual seperti datang ke loket pelayanan.¹¹⁸

Kedua, sekarang ini sudah menggunakan sistem *online* sehingga adanya proses plotting. Plotting berlaku untuk sertifikat tahun 2012 ke bawah, karena plotting baru diberlakukan tahun 2012.⁹⁴ Plotting adalah proses verifikasi

keaslian sertifikat tanah dengan menggunakan teknologi alat ukur yang ada di Kementerian ATR/BPN, seperti GPS, trimble, dll. Tujuan plotting adalah untuk mengetahui posisi asli dari objek bidang tanah di dalam *database* peta Kementerian ATR/BPN.

¹¹⁸Wawancara dengan Bapak Haryy Agustynes, Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah, di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pematang, (23 November 2021).



Plotting baru diadakan sekitar tahun 2017/2018 karena BPN sudah berkembang menuju era digital. Semua tanah sudah harus terdaftar dan terpetakan, tanah yang sudah terdaftar belum tentu sudah terpetakan. Manfaat dari plotting adalah untuk memetakan tanah-tanah tersebut untuk dimasukkan ke dalam peta pendaftaran. Proses plotting ini tidak dikenakan biaya, namun apabila diperlukan adanya pemantauan data ke lapangan oleh petugas kantor pertanahan, maka biaya akomodasi dan transportasi akan ditanggung oleh pemohon. Waktu yang diperlukan untuk proses plotting belum diatur dalam SOP dan tergantung dari seberapa besar tingkat kesulitan dalam mengambil data.¹¹⁹

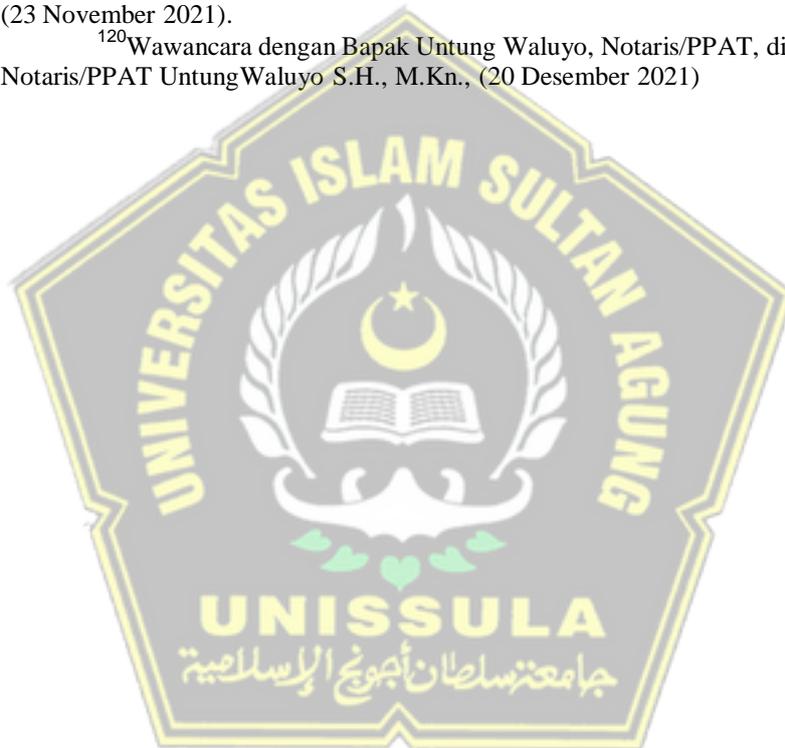
Kenyataan yang terjadi tidak seperti yang telah dijelaskan oleh pihak BPN bahwa plotting tidak dikenakan biaya. Prakteknya untuk mengajukan proses plotting, seorang PPAT dikenakan biaya sebesar lima puluh ribu rupiah dan lama prosesnya adalah tiga hari. Biaya plotting di Kantor BPN Kabupaten Pematang Jaya diperuntukkan untuk pegawai honorer dan tidak dibuat kwitansi atau bukti bayar. Sebenarnya membayar sebesar lima puluh ribu rupiah saja proses plotting akan selesai dalam waktu dua minggu lamanya. Jika PPAT yang bersangkutan membayar biaya plotting seratus lima puluh ribu rupiah, maka proses plotting akan selesai dalam waktu tiga hari

saja. Fakta di lapangan yang terjadi seperti itu.¹²⁰

Setelah proses pengecekan sertifikat dan plotting selesai, maka untuk selanjutnya adalah proses validasi BPHTB. Proses validasi yang dilakukan oleh

¹¹⁹Wawancara dengan Bapak Haryy Agustynes, Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah, di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pematang , (23 November 2021).

¹²⁰Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Untung Waluyo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021)



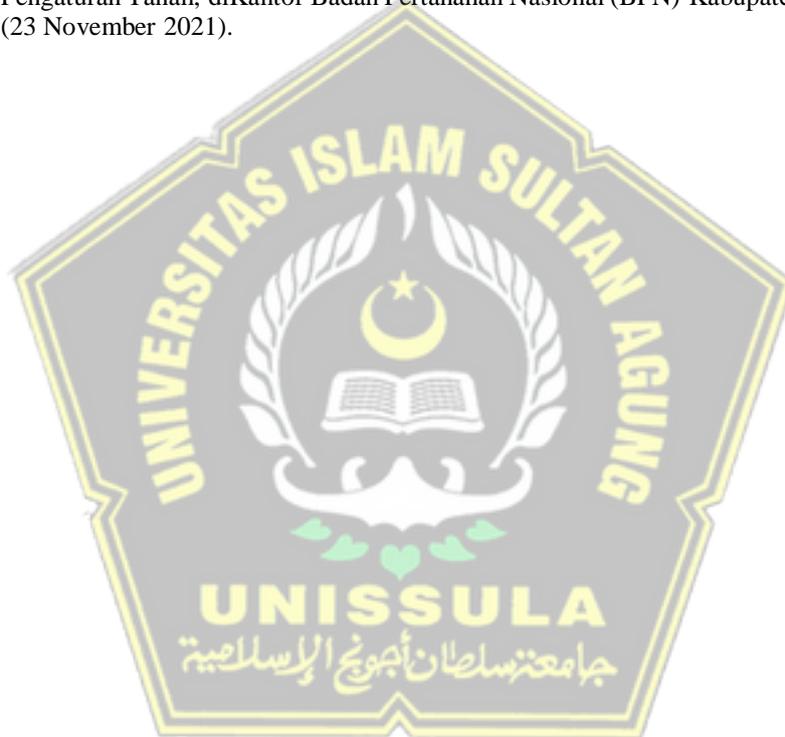
BKD ini memakan waktu yang sangat lama, yaitu 2 sampai 3 bulan. Proses yang terlalu lama ini menjadi tidak efisien karena semakin lama waktu dibutuhkan untuk proses balik nama selesai dan para PPAT di Kabupaten Pemalang juga merasa bahwa proses validasi ini menyita waktu.

BPN adalah instansi vertikal yang berdiri sendiri, tetapi kenapa seolah-olah seperti menundukkan diri pada aturan pemerintah daerah mengenai validasi ? Berdasarkan hasil wawancara Penulis ke pihak BPN, ternyata BPN bukan menundukkan diri ke peraturan daerah, tetapi kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

BPN memerlukan lembar kertas BPHTB yang telah divalidasi oleh BKD serta sudah ditandatangani oleh kepala dinas di BKD. Jika lembar kertas BPHTB belum dilampirkan, maka BPN tidak bisa memproses peralihan hak tersebut. Setiap bentuk “peralihan hak” dikenal dengan istilah “pemeliharaan data” oleh BPN. Pemeliharaan data tersebut adalah jual beli, hibah, pembagian hak bersama, dll.¹²¹ Setiap pemeliharaan data pendaftaran tanah ke BPN, salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah membawa SSB (Surat Setoran BPHTB) sebagaimana yang diatur dalam Lampiran II Perkaban Nomor 1 Tahun 2010. Tentu saja SSB menjadi syarat wajib untuk setiap

pemeliharaan data karena dalam melakukan perlihan hak secara jual beli pihak pembeli pasti dikenakan BPHTB, tetapi dalam perkaban tersebut tidak ada pernyataan bahwa SSB yang dilampirkan harus dengan validasi dari pemerintah daerah setempat. Padahal berdasarkan hasil wawancara penulis,

¹²¹Wawancara dengan Bapak Haryy Agustynes, Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah, di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pemalang, (23 November 2021).



narasumber dari pihak BPN mengatakan mereka menundukkan diri kepada Perkaban Nomor 1 Tahun 2010, bukan terhadap Peraturan Kabupaten Pematang yang mengatur tentang validasi BPHTB.

Hal ini seolah-olah BPN juga menundukkan diri kepada Perwako Singkawang dikarenakan validasi oleh BKD wajib dilakukan dan nilai validasi tersebut tercantum di dalam SSB sebagai syarat untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah secara jual beli dll ke BPN. Hal tersebut tidak sesuai dengan teori keberlakuan hukum dan menjadikan BPN tidak konsisten dengan regulasi atau SOP yang sudah dibuat oleh Kepala BPN sendiri.

Selain plotting, saat ini juga BPN menjalankan Zona Nilai Tanah (selanjutnya disebut ZNT) yang baru diterapkan sekitar bulan April 2021 di Kabupaten Pematang . Diatur PP Nomor 128 Tahun 2015 untuk pelayanan kegiatan pemeliharaan data seperti jual beli, hibah, pembagian hak bersama, dll, akan dikenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut PNBP). Maksud dari PNBP adalah seluruh penerimaan pemerintah pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan.¹²² Adapun yang termasuk dalam PNBP telah diatur

dalam PP Nomor 128 Tahun 2015, yaitu sebagai berikut:

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

adalah penerimaan yang berasal dari:

- a. Pelayanan survei, pengukuran, dan pemetaan;
- b. Pelayanan pemeriksaan tanah;
- c. Pelayanan konsolidasi tanah secara swadaya;
- d. Pelayanan pertimbangan teknis pertanahan;
- e. Pelayanan pendaftaran tanah;
- f. Pelayanan informasi pertanahan;
- g. Pelayanan lisensi;
- h. Pelayanan pendidikan;

¹²²Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan

Pajak.



- i. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/ Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965;
- j. Pelayanan di bidang pertanahan yang berasal dari kerja sama dengan pihak lain atau instansi pemerintah dan pemerintah daerah; dan
- k. Pelayanan pendaftaran pemberian hak bekas tanah terlantar.¹²³

ZNT masuk dalam kategori huruf a pasal 1 di atas yaitu pelayanan survei, pengukuran, dan pemetaan. Lebih spesifiknya ZNT masuk dalam pelayanan pemetaan. Pemetaan ZNT dan Zona Nilai Ekonomi Kawasan dengan skala 1:10.000 dengan satuan per hektar dikenakan tarif sebesar Rp 25.000,00 dan pemetaan ZNT dan Zona Nilai Ekonomi Kawasan dengan skala 1:25.000 dengan satuan per hektar dikenakan tarif sebesar Rp 5.000,00.¹²⁴

Biaya yang dikenakan untuk PNBPN sebesar lima puluh ribu rupiah. ZNT adalah sistem zonasi untuk mengetahui berapa harga per meter tanah di suatu wilayah/kelurahan tertentu. Nilai ZNT dipatok berdasarkan perhitungan dari tim

penilai ZNT. Dasar perhitungan tiap-tiap zona memiliki perhitungan yang berbeda-beda. Rumus ZNT adalah luas tanah x nilai ZNT / 1000 + 50.000. Luas tanah dapat dilihat di sertifikat tanah dan untuk mengetahui nilai ZNT dapat mengajukan permohonan ke loket BPN karena perhitungan tiap zona berbeda-beda. Hasil dari perhitungan rumus tersebut yang akan dibayar di loket pendaftaran di kantor BPN. Belum semua

Kantor Pertanahan di Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa

Tengah melakukan pengenaaan ZNT karena belum semua wilayah Jawa Tengah siap

¹²³Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

¹²⁴Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.



dari segi tenaga dan fasilitas. Namun secepatnya akan diberlakukan ZNT di seluruh wilayah KalBar karena pada hakikatnya ZNT bersifat wajib sesuai yang diamanahkan dalam PP Nomor 128 Tahun 2015.¹²⁵

Berdasarkan Perkebunan Nomor 1 Tahun 2010 waktu untuk keluar proses balik nama sertifikat adalah lima hari kerja, namun terkadang bisa saja lebih cepat atau lebih lambat. Penyebab proses balik nama keluar lebih lambat disebabkan karena adanya persyaratan administrasi yang belum dipenuhi oleh pemohon. Namun dalam prakteknya, keluar balik nama sertifikat membutuhkan waktu yang sangat lama yaitu dua sampai tiga bulan, padahal berdasarkan SOP hanya lima hari saja dan biaya yang dikenakan PPAT ketika memasukkan berkas ke BPN adalah sebesar dua ratus ribu rupiah sesuai dengan aturan yang ada.

Jika PPAT yang bersangkutan membayar sebesar dua ratus lima puluh ribu rupiah, maka proses keluar balik nama hanya akan memerlukan waktu satu minggu bahkan terkadang dua minggu. Hal-hal tersebut adalah kendala yang dialami oleh PPAT di lapangan. Jika PPAT tidak mengikuti “ arus” dari BPN, maka berkas yang telah dimasukkan akan diproses sangat lama padahal berdasarkan SOP tidak seperti itu.

Terkadang validasi dari BKD tidak selalu sejalan dengan

KPP, jadi jika KPP merasa validasi dari BKD tidak wajar maka nantinya KPP akan mengeluarkan surat kurang bayar. Kurun waktu setahun, akan diadakan audit karena laporan dari PPAT pasti masuk ke KPP, sehingga dari sinilah akan ditemukan kurang bayar,

¹²⁵Wawancara dengan Bapak Haryy Agustynes, Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah, di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pematang, (23 November 2021).



maka jika hal itu terjadi KPP akan menagih langsung ke pihak penjual dan hal ini juga pernah terjadi.

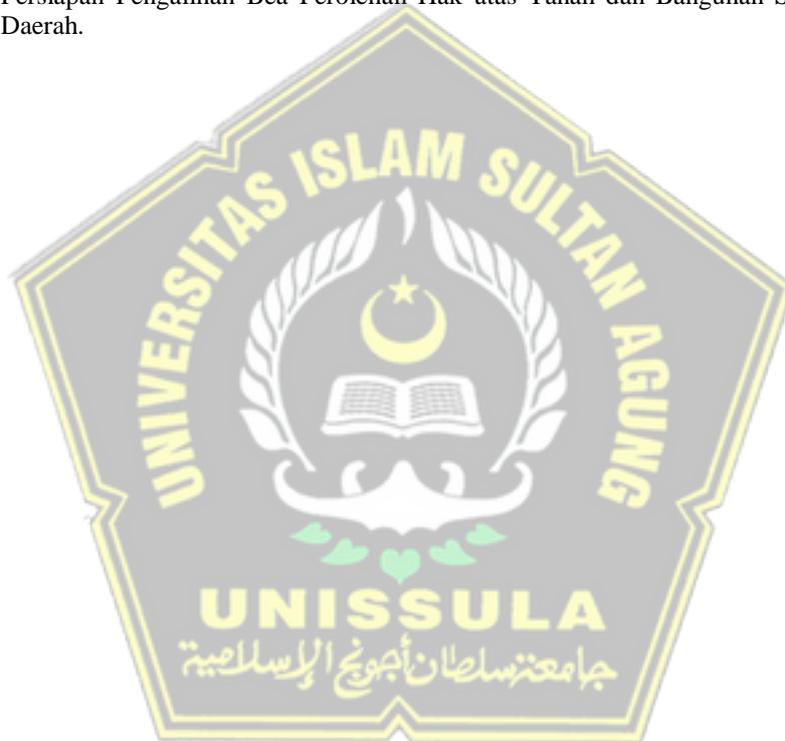
Harga yang digunakan untuk proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah harga validasi dari BKD, sehingga untuk menarik pajak BPHTB dan PPh pun menggunakan harga tersebut. Namun, dengan catatan jika terjadi kurang bayar, KPP tetap akan menagih kekurangan bayar tersebut. Melihat uraian dari permasalahan tersebut, seharusnya antara KPP dan BKD saling bersinergi agar tidak terjadi kurang bayar, hal ini menjadi seperti ada dua versi harga yaitu harga validasi BKD dan harga menurut KPP, karena di KPP terdapat juru *appraisal* sendiri. Namun sampai hari ini tidak ada MoU antara KPP dan BKD untuk saling bekerja sama.¹²⁶ Padahal hal ini sudah diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri, bahwa pemerintah daerah dalam rangka menerima pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB, pemerintah daerah bertugas dan bertanggungjawab menyiapkan salah satunya adalah kerjasama dengan pihak terkait, antara lain, Kantor Pelayanan Pajak, perbankan, kantor pertanahan, kantor lelang, dan Notaris/PPAT.¹²⁷

BKD dan KPP tidak saling bekerja sama sehingga kinerja mereka menjadi tidak sinkron karena adanya masalah kepentingan yang berbeda. KPP mengatur PPh untuk kas

negara, sedangkan BKD mengatur BPHTB untuk kas daerah
dan

¹²⁶Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Untung Waluyo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021), Wawancara dengan Bapak Suprihatnowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Suprihatnowo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021), dan Wawancara dengan Bapak Ikhsanto, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Pemalang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Ikhsanto, S.H., (20 Desember 2021).

¹²⁷Pasal 8 ayat (1) huruf e Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.



tentunya kedua instansi tersebut menggunakan dua aturan dasar yang berbeda pula. Hal tersebut merupakan ego sektoral antara BKD dan KPP, mereka semua bertahan dengan argumentasi hukum yang menjadi kewenangan mereka. Akhirnya membuat PPAT bingung, harus mengikuti siapa antara BKD atau KPP.

Saat pajak terutang terjadi, penjual dan pembeli tentu akan bertanya kepada PPAT kenapa bisa terjadi pajak terutang, padahal berkas-berkas sudah ditandatangani semua oleh pihak yang berwenang. Seharusnya bisa dibuat dengan satu sistem secara online dan di sistem tersebut harus sudah disepakati oleh BKD dan KPP. Kalau seandainya diadakan dengan sistem online akan lebih mudah prosesnya karena jumlah pajak yang harus dibayar sudah terekam di *database*.¹²⁸

KPP merupakan instansi untuk memungut Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut PPh) sebanyak 2,5% yang dikenakan kepada pihak penjual tanah dan/atau bangunan. PPh merupakan pajak yang dikenakan kepada wajib pajak atas penghasilan yang diperolehnya dalam satu tahun pajak.¹²⁹ Maksud dari penghasilan itu sendiri adalah jumlah uang yang diterima atas usaha oleh orang-perorangan atau badan hukum yang dapat digunakan untuk aktivitas ekonomi seperti mengkonsumsi atau menimbun kekayaan.¹³⁰

Pajak yang dikenakan sebesar 2,5% tersebut dikenakan

sejak tahun 2016, sebelum tahun 2016 dikenakan sebesar 5%.
PPh merupakan pajak yang masuk untuk kas negara dan KPP
merupakan panjangan tangan dari Kementerian Keuangan.

¹²⁸Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT UntungWaluyo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021)

¹²⁹Siti Resmi, *Perpajakan: Teori dan Kasus*, Edisi Keempat (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm.

80.

¹³⁰Rimsy K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia)*, Cetakan Keempat (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005), hlm. 9.



Rumus untuk menghitung PPh adalah nilai transaksi dikali 2,5%. Contoh: Rp 100.000.000,00 x 2,5% = Rp 2.500.000,00.

PPh yang dikenakan karena pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan baik dari jual beli, tukar-menukar, pelapasan hak, penyerahan hak, pemindahan hak, hibah, lelang, dll yang telah disepakati dengan pihak lain selain pemerintah.

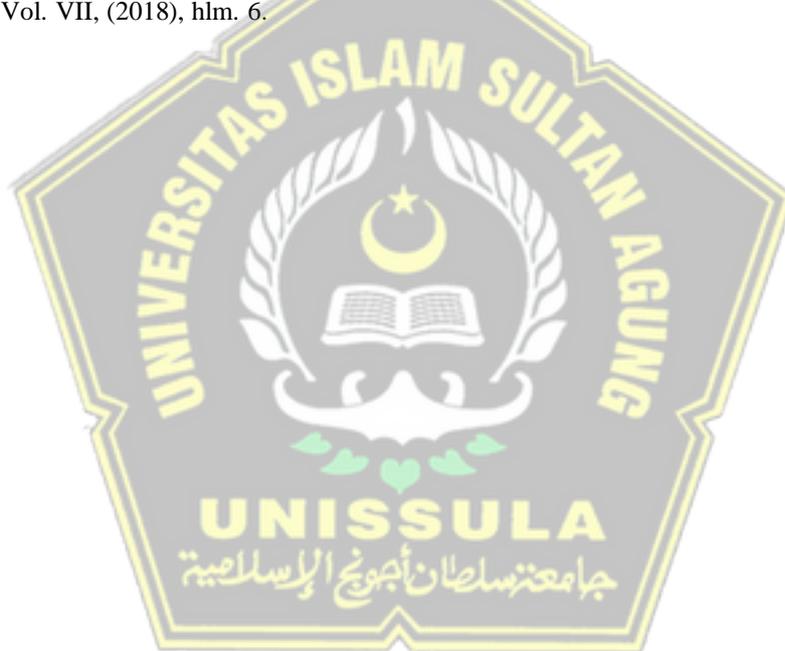
Orang pribadi ataupun badan hukum yang memperoleh atau menerima penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib membayar sendiri PPh terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pph (SSP) ke bank persepsi atau kantor pos dan giro sebelum akta, perjanjian, keputusan, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang yang dimaksud adalah Notaris/PPAT, camat, pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³¹

Proses yang digunakan oleh KPP dalam mengurus transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan setelah validasi dari BKD ada dua tahap, yaitu penelitian formal dan penelitian material. Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan penelitian formal adalah tiga hari, dan biasanya dalam proses ini tidak akan dilakukan revisi lagi terhadap laporan dari BKD dan pihak

penjual mengenai nilai atau harga jual beli tanah dan/atau bangunan yang sedang ditransaksikan oleh penjual dan pembeli.

Artinya dalam tahap penelitian formal ini, akan langsung diloloskan oleh pihak KPP karena nilai yang digunakan sama dengan validasi dari BKD dan

¹³¹Rifani Akbar Sulbahri, *Analisis Pemungutan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Pada Studi Kasus Perusahaan Developer PT. Indojaya Agung Property Palembang)*”, Jurnal ACSY Politeknik Sekayu, Edisi No. 2, Vol. VII, (2018), hlm. 6.



mengikuti saja berapa yang telah dilaporkan oleh pihak penjual, sehingga pihak penjual langsung membayar PPh yang dikenakan terhadapnya berdasarkan nilai atau harga yang dilampirkan tersebut. Jika terdapat indikasi kecurangan maka KPP akan melakukan penelitian material.¹³²

Selain penelitian formal, ada juga penelitian material yang dilakukan oleh KPP. Waktu yang digunakan untuk penelitian ini relatif lebih lama ketimbang penelitian formal, yaitu enam bulan lamanya. Tahap penelitian material inilah KPP dapat secara maksimal melakukan penelitian terhadap laporan berkas dari BKD dan pihak penjual mengenai nilai atau harga yang sedang ditransaksikan. Misalnya harga sebenarnya sebesar tiga ratus juta rupiah, lalu nilai validasi dari BKD adalah seratus lima puluh juta rupiah. Adanya perbedaan harga tersebut memicu KPP untuk melakukan penelitian material.

Pengalaman yang pernah terjadi di KPP Kabupaten Pemalang adalah wajib pajak yang tidak jujur dalam melaporkan nilai yang sebenarnya yang telah benar-benar dibayar oleh penjual yaitu dengan cara memanipulasi kwitansi. Jika terdapat perbedaan seperti itu maka Akun Representatif (selanjutnya disebut AR), akan menghimbau kepada wajib pajak dan menanyakan apakah nilai yang telah dilaporkan sudah sesuai dengan yang sebenarnya. AR dari wajib pajak tersebutlah

yang memiliki wewenang untuk melakukan klarifikasi seperti itu dan AR juga yang berhak untuk mengusulkan pemeriksaan lebih lanjut atau tidak.

Adapun maksud dari AR itu sendiri adalah yang bertugas mendampingi/konsultan bagi wajib pajak. Wajib pajak dapat menanyakan atau

¹³²Wawancara dengan Bapak Bagus Hadi Purwanto dan Agung Gusti Fernando, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Pemalang , (10 Mei 2021).



konsultasi apa saja terkait pajak kepada AR-nya karena setiap wajib pajak memiliki AR sendiri-sendiri. Konsultasi yang dilakukan tersebut pun tidak dipungut biaya. Intinya, AR adalah orang yang bertanggungjawab terhadap wajib pajak. Wajib pajak disini khususnya adalah pihak penjual yang dikenakan pajak PPh.¹³³

Tanpa melakukan penelitian formal pun, KPP pasti sudah setuju dengan harga validasi dari BKD, karena penelitian formal hanya untuk formalitas saja, seharusnya langsung saja dilakukan penelitian material. Pihak penjual juga sudah mendapatkan Akta Jual Beli, seharusnya sebelum akta diserahkan ke pihak penjual,seharusnya penelitian di BKD dan di KPP berjalan bersamaan, supaya nilai validasi yang didapat sudah sama menurut BKD dan KPP.

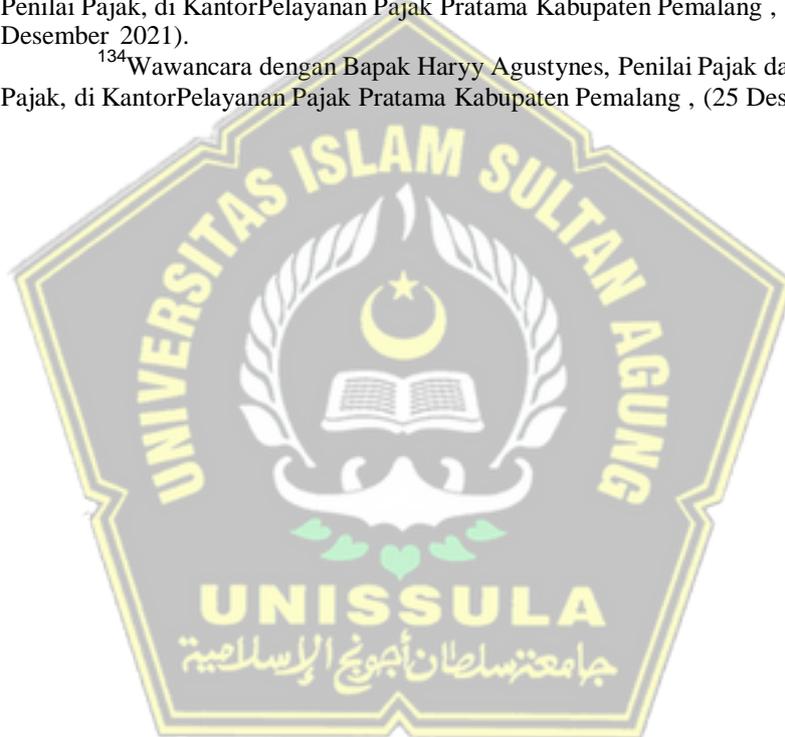
Disinilah yang membuat posisi wajib pajak merasa tidak terima, karena wajib pajak sudah merasa mendapat validasi formal dan menganggap urusan pajak sudah selesai. Ketika sudah berjalan 6 bulan dan penelitian material sedang berjalan, KPP menemukan kurang bayar atas pajak tersebut dan KPP akan menagihnya. Hal ini terjadi disebabkan karena kurangnya pengetahuan wajib pajak bahwa setelah KPP melakukan validasi formal, KPP harus masih melakukan validasi material.¹³⁴ Hal tersebut sudah berbenturan dengan kepastian hukum karena

mbingungkan wajib pajak.

Harga tanah dan/atau bangunan yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli oleh PPAT adalah harga validasi yang telah diberikan oleh BKD. Sebelum berkas masuk ke Kantor KPP, Akta Jual Beli tersebut sudah ada dan tentunya juga sudah

¹³³Wawancara dengan Bapak Harry Agustynes, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Pemalang , (25 Desember 2021).

¹³⁴Wawancara dengan Bapak Haryy Agustynes, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Pemalang , (25 Desember 2021).



divalidasi oleh BKD, sehingga KPP merasa tugas mereka hanya untuk formalitas saja. KPP disini mengupayakan terpenuhinya PPh dari pihak penjual.

Namun terkadang, PPh yang dilaporkan oleh pihak penjual tidak sesuai dengan kenyataannya. Hal inilah yang menyebabkan terjadinya kasus kurang bayar. Kasus kurang bayar PPh dapat terjadi karena pihak penjual tidak jujur dalam melaporkan harga tanah yang sedang ditransaksikan dan juga karena harga validasi dari BKD tidak sesuai dengan perhitungan yang dilakukan oleh KPP. Di Kabupaten Pemalang, pada saat awal-awal KPP melakukan penelitian material banyak ditemukan selisih harga hingga 50%. Berdasarkan pengalaman tersebut, KPP menyatakan bahwa mereka condong tidak setuju dengan harga validasi dari BKD. Namun, akhir-akhir ini sudah terlihat ada perbaikan dari pihak BKD.¹³⁵

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB), dulunya dikelola oleh KPP yaitu PBB P-2 dan PBB P-3. PBB P-2 adalah sektor perkotaan dan perdesaan, sedangkan PBB P-3 adalah sektor perhutanan, perkebunan, dan pertambangan. Dewasa ini, sektor pertambangan dibagi menjadi menjadi tiga sektor, yaitu pertambangan minyak bumi dan gas, pertambangan panas bumi, dan pertambangan mineral batu bara. Selain itu ada juga sektor perikanan (budidaya ikan) dan jalan

tol termasuk dalam PBB P-3. Pengelolaan PBB P-3 hingga saat ini masih dikelola oleh KPP untuk kas negara.¹³⁶

¹³⁵Wawancara dengan Bapak Haryy Agustynes, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Pemalang , (25 Desember 2021).

¹³⁶Wawancara dengan Bapak Haryy Agustynes, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Pemalang , (25 Desember 2021).



Sejak tahun 2012, PBB P-2 dikelola oleh Pemerintah Daerah melalui BKD.¹³⁷ Tahun 2014/2015, pengelolaan PBB P-2 pernah diambilalih lagi oleh KPP, tetapi kemudian diambilalih lagi oleh BKD sampai sekarang. Tahun 2015/2016 terjadi tarik ulur antara KPP dengan BKD, BKD tetap bersikeras ingin pengelolaan PBB P-2 dialihkan ke mereka. Sebenarnya KPP tidak setuju pengelolaan PBB P-2 dialihkan ke BKD, tetapi ada peraturan untuk pengelolaan PBB P-2 tidak lagi diserahkan ke KPP sesuai instruksi pemerintah yang diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010.

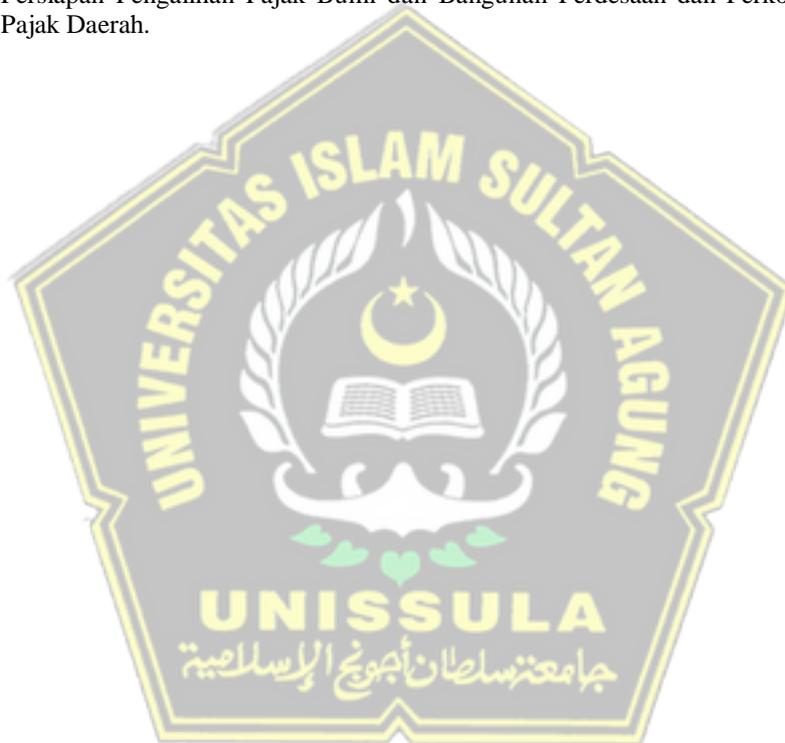
Kewenangan pemungutan PBB P-2 dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah mulai tanggal 1 Januari tahun pengalihan.¹³⁸ Tahun pengalihannya yang dimaksud adalah tahun dialihkannya kewenangan pemungutan PBB P-2 ke pemerintah daerah yaitu paling lambat tahun 2014.¹³⁹ Ketika KPP masih mengelola PBB P-2, pembagiannya adalah 75% untuk kas negara dan 25% untuk kas daerah. Sekarang pengelolaan

PBB P-2 sudah diserahkan ke BKD sehingga semua PBB P-2 masuk ke kas daerah. Akhirnya secara otomatis, pengelolaan BPHTB juga dikelola oleh BKD. Penerimaan BPHTB merupakan penerimaan pemerintah

¹³⁷Wawancara dengan Bapak Harry Agustynes, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kabupaten Pematang , (25 Desember 2021).

¹³⁸Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK/07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.

¹³⁹Pasal 1 angka 6 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK/07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.



daerah¹³⁹ dan kewenangan pemungutan BPHTB dialihkan ke pemerintah daerah mulai tanggal 1 Januari 2011¹⁴⁰

Ketika KPP masih mengelola PBB P-2 beserta BPHTB, KPP-lah yang menetapkan harga tanah dan/atau bangunan serta menetapkan PPh dan BPHTB yang dikenakan ke penjual dan pembeli. Tahap administrasinya untuk kas daerah yang menerima adalah BKD, tetapi yang mengeluarkan blangko BPHTB adalah KPP.¹⁴¹

Setelah diambilalih oleh BKD, untuk pengenaan BPHTB banyak terjadi “permainan” karena dengan adanya validasi dari BKD tidak bisa menggunakan angka transaksi yang sebenarnya karena salah satu faktornya adalah pihak pembeli atau wajib pajak yang keberatan membayar pajak tinggi. Penjual dan pembeli akan memberi uang ke pihak BKD agar bisa membayar pajak rendah dan hal ini merupakan indikasi korupsi, kolusi dan gratifikasi yang terjadi di ruang lingkup BKD oleh sebagian oknum di BKD.

KPP dalam menentukan harga tanah dan/atau bangunan sesuai dengan yang ada di lapangan, karena KPP memiliki juru taksir atau *appraisal* yang sesuai standar hukum. Seharusnya di BKD, juga memiliki juru taksir seperti yang ada di KPP, tetapi sampai sekarang BKD tidak memiliki juru taksir yang resmi.

BKD tidak

¹³⁹Pasal 16D ayat (2) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 127/PMK.07/2012 dan Nomor 53 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 Dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

¹⁴⁰Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

¹⁴¹Wawancara dengan Bapak Untung Waluyo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Untung Waluyo S.H., M.Kn., (20 Desember 2021)



memiliki tenaga ahli untuk menaksir harga dan menurut Notaris/PPAT Hendarwin, validasi yang dilakukan oleh BKD sudah melanggar aturan dan tidak standar hukum, karena yang menaksir harga bukan dilakukan oleh ahlinya tetapi pegawai biasa yang tidak pernah mengikuti pelatihan untuk juru taksir. Seharusnya mengenai PBB P-2 dan BPHTB diserahkan ke KPP lagi, tetapi tidak bisa dilakukan karena sudah ada aturan dari Menteri Keuangan bahwa urusan PBB P-2 dan BPHTB diserahkan ke pemerintah daerah melalui BKD selaku instansi daerah yang mengelolanya.

Penulis menyimpulkan bahwa seharusnya KPP mengikuti aturan terbaru mengenai pengalihan pengelolaan PBB P-2 yang diserahkan kepada pemerintah daerah berikut pemungutan BPHTB. Validasi yang telah ditetapkan oleh BKD adalah harga yang digunakan untuk menarik pajak BPHTB dan PPh.

Namun, pada prakteknya KPP juga menetapkan validasi untuk memungut PPh, sehingga seolah-olah ada 2 versi harga validasi. Oleh karena itu, menjadikan BKD dan KPP tidak satu suara atau adanya ego sektoral sehingga membingungkan PPAT harus mengikuti siapa, dan menjadikan PPAT dan wajib pajak sebagai korbannya karena merupakan pihak yang paling dirugikan. Wajar PPAT merasa kebingungan dikarenakan

regulasi dan penegak atau pembuat regulasi yang tidak jelas. Seharusnya pembuat regulasi tidak menjadikan PPAT terpaksa untuk melanggar hukum. Validasi yang dilakukan oleh KPP dikhawatirkan nantinya akan terjadi kurang bayar, sehingga membuat PPAT tidak dipercaya oleh masyarakat.

KPP juga telah melanggar asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas *nemo plus iuris* karena sama dengan BKD yang telah menetapkan harga



validasi padahal tidak bertindak sebagai subjek yang melakukan transaksi jual belitanah dan/atau bangunan. KPP dan BKD telah menghambat pelayanan masyarakat karena pada dasarnya asas pelayanan masyarakat harus sederhana, mudah, murah, tidak bertele-tele, tidak memberatkan, dan singkat.

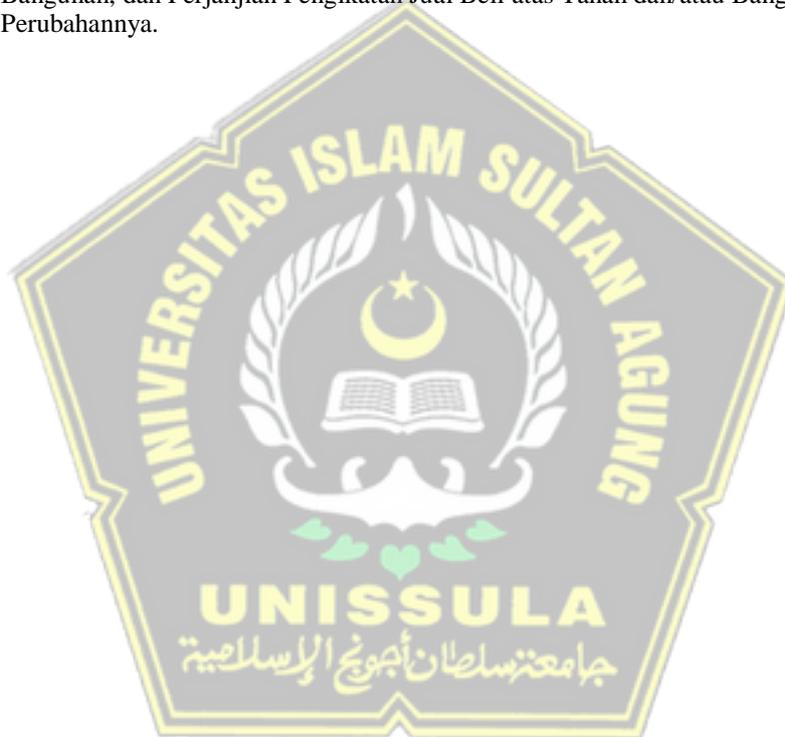
Berbeda halnya dengan rumah subsidi, rumah subsidi sudah ditetapkan angkanya berdasarkan tipe-tipe rumah. Harga untuk rumah subsidi sudah dipatok dan ditetapkan oleh Kementerian Keuangan. Adapun tipe-tipe rumah yang termasuk dalam rumah subsidi adalah tipe 21 dan tipe 36, sementara untuk tipe 45 dan tipe 60 sudah tidak termasuk dalam kategori rumah subsidi lagi. Begitu pula dengan validasi BPHTB rumah subsidi juga tidak bisa diubah karena sudah ditetapkan.

BPHTB yang dikenakan sama dengan rumah non subsidi yaitu 5%, sedangkan PPh-nya dikenakan sebanyak 1%. Hal ini diatur dalam pasal 2 PP Nomor 34 Tahun 2016, bunyinya adalah sebagai berikut: *1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.*¹⁴²

Kemudian mengenai penanggalan dan penomoran akta dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, tidak bisa

dilakukan sebelum validasi dari BKD keluar. Permasalahan pajak-pajak yang dikenakan terhadap pihak penjual dan pembeli

¹⁴²Pasal 2 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.



harus terlebih dahulu diselesaikan, baru pembuatan Akta Jual Beli dapat dilakukan.¹⁴³

Ketika pihak penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, tentunya seorang PPAT akan meneliti berkasnya terlebih dahulu seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) pihak penjual, Kartu Keluarga (KK), dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik penjual dan pembeli. Selain itu yang perlu diperhatikan oleh PPAT sebelum mencantumkan tanggal dan nomor pada Akta Jual Beli adalah melakukan pengecekan fisik sertifikat terlebih dahulu di BPN.

Cek fisik sertifikat dilakukan untuk mengetahui apakah tanah dan/atau bangunan yang hendak dijadikan obyek transaksi tidak bermasalah. Waktu yang dibutuhkan untuk pengecekan fisik sertifikat adalah seminggu hingga dua mingguan sekarang dilakukan dengan sistem online. Apabila PPAT langsung membuat Akta Jual Beli dan sudah melakukan penandatanganan akta tanpa melakukan pengecekan fisik sertifikat terlebih dahulu, maka nantinya akan menjadi tanggungjawab PPAT yang bersangkutan jika terdapat kesalahan.

Meskipun berkas sudah lengkap, PPAT tidak dapat membuat Akta Jual Beli langsung di hari pihak penjual dan pembeli menghadap PPAT untuk bertransaksi. PPAT tidak akan

berani melakukan penandatanganan akta sebelum cek fisik sertifikat dilakukan. Selain itu juga harus ada cap dari BKD dan mengenai pajak yang harus dibayar juga sudah dilakukan, barulah Akta Jual Beli dibuat disertai pencantuman tanggal dan nomor akta. Harga yang dicantumkan dalam Akta Jual

¹⁴³Wawancara dengan Suprihatnowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Suprihatnowo, S.H.,M.Kn., (22 Desember 2021).



Beli pun adalah harga validasi dari BKD. Harga yang tercantum di lembar kertas validasi dengan Akta Jual Beli harus sama, yaitu harga validasi dari BKD, karena BPN tidak akan mau menerima berkas jika ada selisih harga.¹⁴⁴

Hal yang sama juga dikatakan oleh Notaris/PPAT Sudarsono Ginting berdasarkan hasil wawancara Penulis. Proses yang didahulukan adalah validasi terlebih dahulu, kemudian membuat akta jual belinya. Saat penandatanganan akta jual beli, pajak-pajak sudah harus dibayar. Jika ada seorang PPAT yang membuat akta jual beli terlebih dahulu, baru kemudian proses validasi selesai, maka akta tersebut akan jatuh derajatnya. Tidak menjadi akta otentik, tetapi menjadi akta di bawah tangan sehingga kurang kuat digunakan sebagai pembuktian di kemudian hari.¹⁴⁵

Lalu bagaimana jika selama proses validasi masih berlangsung, salah satu pihak ada yang meninggal ? Maka yang akan meneruskan transaksi tersebut adalah ahli waris yang bersangkutan. Kalau salah satu pihak meninggal, maka pencantuman tanggal dan nomor akta tidak boleh dilakukan terlebih dahulu, karena tidak bisa dilakukan penandatanganan.¹⁵⁶

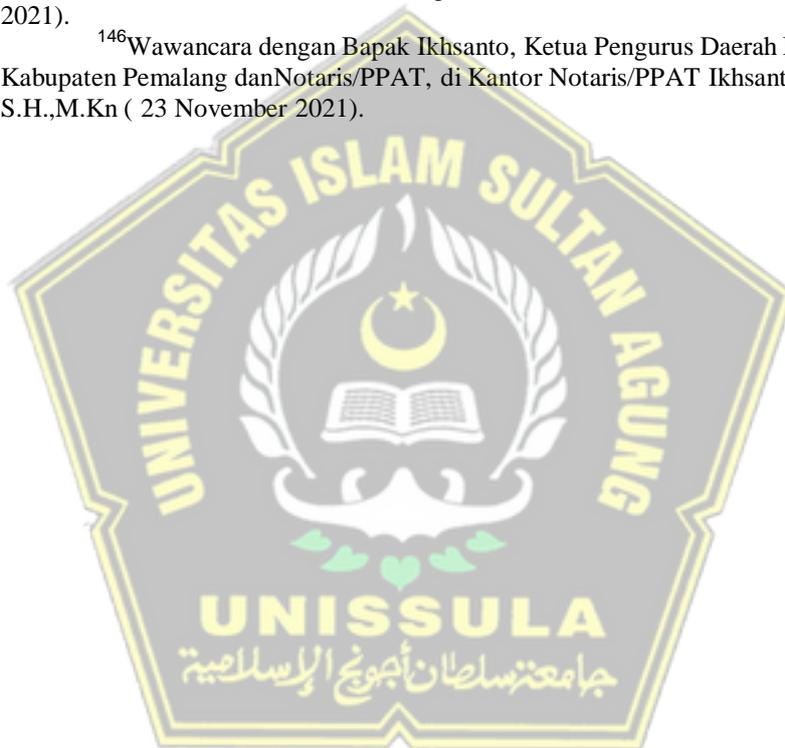
Secara yuridis penanggalan akta sulit dilakukan karena tidak bisa selalu sesuai dengan jam, hari, bulan, tanggal dan

tahun para pihak menghadap dan para pihak tidak selalu bisa dihadirkan lagi pada saat validasi sudah selesai diproses. Regulasi yang dibuat oleh penegak hukum, yang dalam hal ini adalah Bupati, secara

¹⁴⁴Wawancara dengan Suprihatnowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Suprihatnowo, S.H.,M.Kn., (22 Desember 2021).

¹⁴⁵Wawancara dengan Bapak Sudarsono Ginting, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Sudarsosno Ginting, S.H., M.Kn., (22 Desember 2021).

¹⁴⁶Wawancara dengan Bapak Ikhsanto, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Pematang Jaya dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Ikhsanto, S.H.,M.Kn (23 November 2021).



yuridis menjadikan PPAT terpaksa untuk melanggar hukum karena memalsukan penanggalan akta peralihan hak karena segala permasalahan terkait para pihak meninggal atau bepergian ke luar kota atau ke luar negeri. Hal ini berkaitan dengan teori keberlakuan hukum bahwa ternyata tidak semua aturan hukum bisa diberlakukan.

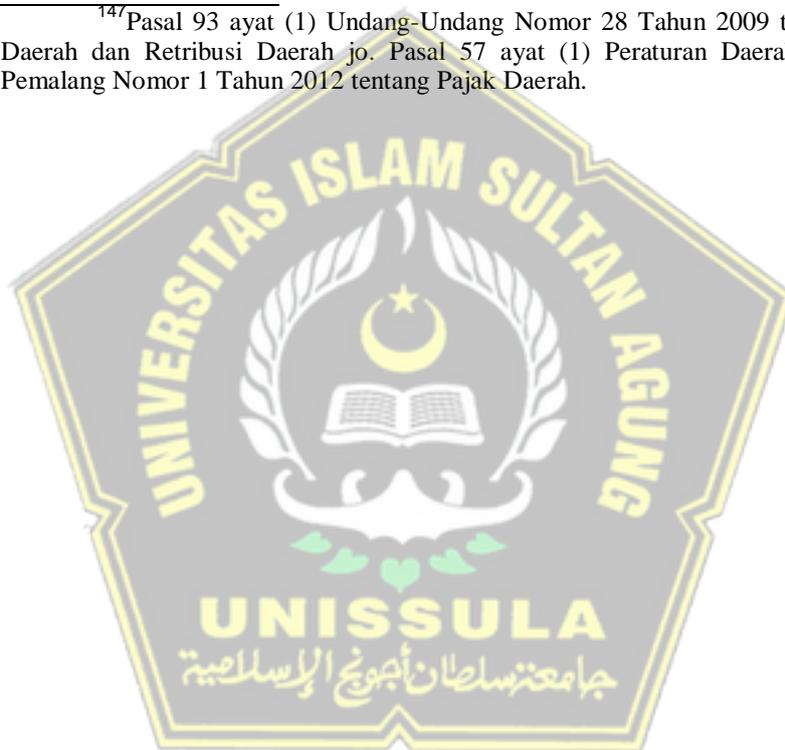
Mengenai kesalahan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli terkait adanya validasi, pernah terjadi di Kabupaten Pemalang terdapat PPAT yang mencantumkan tanggal dan nomor akta sebelum pajak-pajak disetor. Sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT tersebut adalah dikenakan denda sebesar Rp 7.500.000,00 per akta.¹⁴⁷ Namun, aturan ini belum mengatur secara jelas mengenai hukum acaranya dan siapa yang berhak memberikan sanksi tersebut dan tidak sesuai dengan teori keberlakuan hukum.

Oleh karena itu, belum pernah dikenakan terhadap PPAT di Kabupaten Pemalang sehingga membuat ada seorang PPAT di Kabupaten Pemalang berani melanggar aturan ini dan sampai sekarang belum pernah ada yang dikenakan sanksi tersebut. PPAT sudah pernah dihimbau agar jangan melakukan penanggalan dan penomoran akta sebelum penyetoran pajak dilakukan.

Pihak yang harus memeriksa terkait tanggal pajak yang

telah disetor dengan tanggal pada akta adalah BPN. Namun, selama ini BPN belum pernah mengembalikan berkas, kemungkinan pihak di BPN juga belum memiliki pengetahuan terkait hal ini. Intinya wajib pajak harus melakukan penyetoran pajak

¹⁴⁷Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 57 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah.



terlebih dahulu disertai dengan menyerahkan bukti pembayaran pajaknya, baru dilakukan penanggalan, penomoran dan penandatanganan pada Akta Jual Beli agar akta yang dibuat tidak bermasalah.¹⁴⁷

Jika akta yang dibuat oleh PPAT bermasalah maka PPAT tersebut harus bertanggungjawab dan jika akta tersebut terkena kasus maka akta tersebut bisa dibatalkan. Bagi PPAT yang melakukan penomoran terlebih dahulu sebelum melakukan penyetoran pajak, merupakan tanggungjawab pribadi dari masing-masing PPAT.

Organisasi IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) tidak bertanggungjawab mengenai pengenaan denda tersebut, karena peran IPPAT sebagai anggota Majelis Kehormatan Daerah adalah mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan dan juga memeriksa, memutus dan menjatuhkan sanksi kepada anggota IPPAT pada tingkat pertama¹⁵⁸ yang melakukan pelanggaran Kode Etik IPPAT.¹⁴⁹

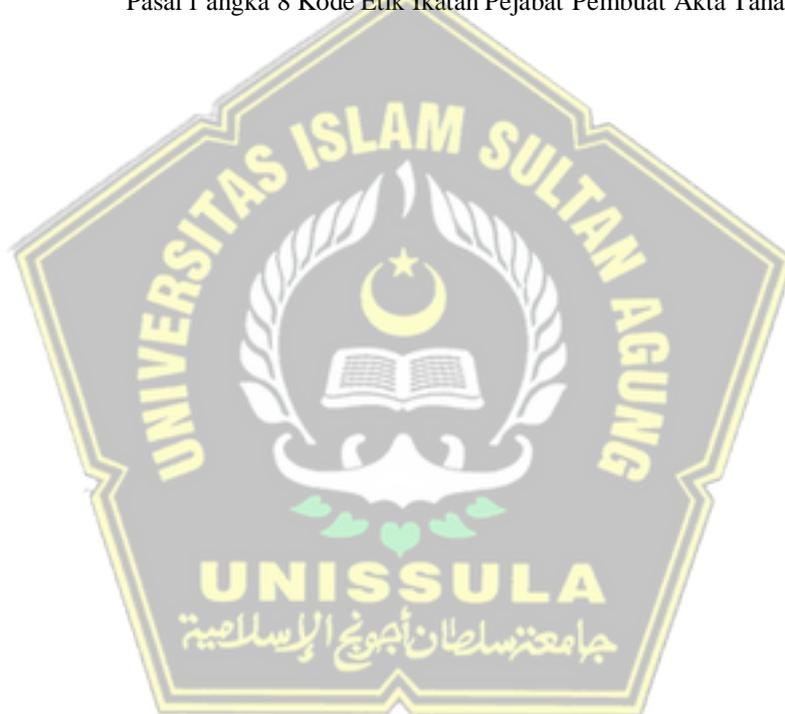
Pelanggaran mengenai sanksi yang dikenakan terhadap PPAT sebanyak Rp 7.500.000,00 karena melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebelum wajib pajak menyetorkan pajaknya, tidak termasuk kategori telah melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT dan dalam Lampiran II

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang

¹⁴⁷Wawancara dengan Bapak Ikhsanto, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Pemalang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Ikhsanto, S.H.,M.Kn (23 November 2021) dan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 55 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Pemalang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah.

¹⁴⁸Pasal 1 angka 10 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁴⁹Pasal 1 angka 8 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.



Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak ada mencantumkan pelanggaran tersebut.

Peran IPPAT adalah ketika PPAT berorganisasi dengan BPN, berkaitan dengan anggota-anggota, misalnya ada anggota IPPAT yang sedang berduka cita, mengenai iuran-iuran anggota dan pelaporan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT.¹⁵⁰

Sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melanggar Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 57 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Pematang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, berupa sanksi denda sebesar Rp 7.500.000,00 atas kelalaian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli bukan merupakan sanksi pajak, karena posisi PPAT bukan bertindak sebagai subjek pajak maupun wajib pajak. Pasal dalam peraturan perundang-undangan tersebut, tidak mengatur secara jelas dan tegas mengenai hukum acara untuk pengenaan sanksi denda Rp 7.500.000,00, sehingga Pejabat Tata Usaha Negara mana yang akan memberikan sanksi tersebut terhadap PPAT.¹⁵¹

Berdasarkan teori kepastian hukum, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam

masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat

¹⁵⁰Wawancara dengan Bapak Ikhsanto, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kabupaten Pemalang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Ikhsanto, S.H.,M.Kn (23 November 2021)

¹⁵¹Sri Yumeinar Sitompul, “*Sanksi Administratif Terhadap PPAT atas Kelalaian Pengawasan Pembayaran BPHTB dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah*”, Jurnal Hukum, Vol. 2, (2016), hlm.18.



memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan.

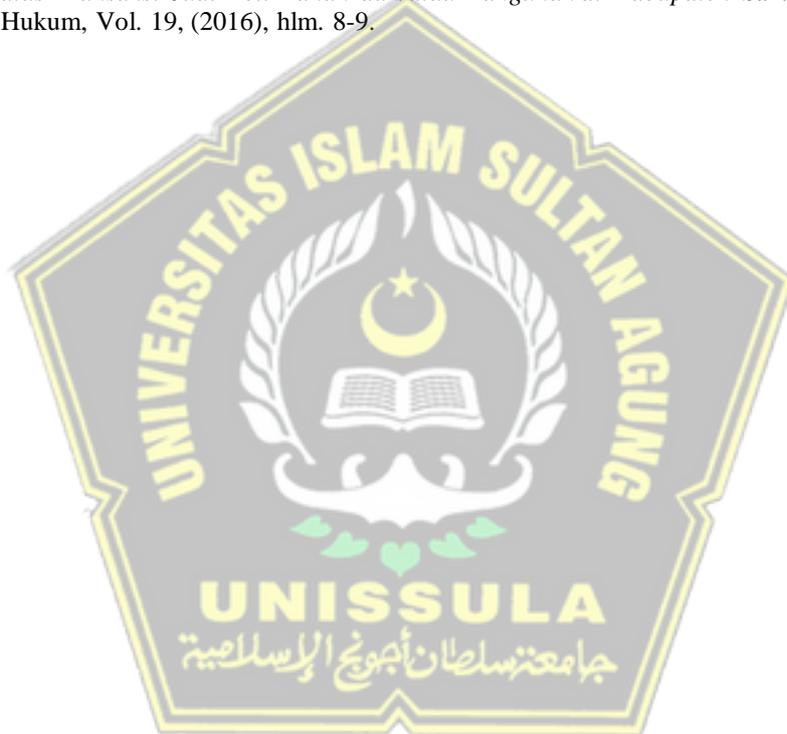
Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kemudian perlindungan hukum bagi Masyarakat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan yang represif memiliki tujuan untuk menyelesaikan terjadinya perselisihan, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Oleh karena itu tidak ada disebutkan secara pasti di dalam UU PDRD dan Perda mengenai siapa yang akan memberikan sanksi tersebut, apakah Direktorat Jenderal Pajak atau Pemerintah Daerah,¹³⁶ maka hal ini menjadi adanya

ketidakpastian hukum dan adanya keragu-raguan ketika nanti seorang PPAT akan membayar denda tersebut.¹⁵²

¹⁵²Ada Tua Simbolon, “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Samsir”, Jurnal Hukum, Vol. 19, (2016), hlm. 8-9.



BAB IV

Penutup

A. Kesimpulan

1. Salah satu tugas dan wewenang yang menjadi tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kabupaten Pematang Jaya dalam penetapan harga tanah dan bangunan yang diatur dalam Peraturan Kabupaten Pematang Jaya Nomor 12 Tahun 2018 Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah mengevaluasi nilai kewajaran transaksi objek pajak. Berangkat dari teori kewenangan atribut bahwa pelaksanaan kewenangan dilakukan oleh pejabat yang tertuang dalam peraturan dasarnya. Peraturan dasarnya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi BKD merujuk kepada Peraturan Bupati. BKD memberikan taksiran mengenai harga tanah dan/atau bangunan dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli. Penjual dan pembeli tidak bisa bebas menentukan harga tanah dan/atau bangunan yang hendak mereka transaksikan, sehingga harus menggunakan harga validasi di luar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang telah diberikan oleh BKD. Hal ini berdasarkan teori perlindungan hukum preventif bahwa pihak penjual dan pembeli tidak diberikan kesempatan untuk mengajukan

pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah diberlakukan. Oleh karena itu, secara yuridis BKD telah melanggar asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas *nemo plus iuris*.

2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap validasi yang dilakukan oleh BKD adalah tidak setuju terhadap validasi BKD. Rata-rata jawaban hasil wawancara yang telah dilakukan oleh Penulis, PPAT di Kabupaten Pematang



mengatakan bahwa validasi di Kabupaten Pematang Jaya terlalu berbelit-belit dan memakan waktu yang sangat lama sehingga berdampak pada waktu untuk lakukan proses balik nama sertifikat. Selain BKD, KPP juga melakukan validasi untuk menarik pajak PPh kepada pihak penjual. Artinya KPP sama dengan BKD bahwa secara yuridis telah melanggar asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas *nemo plus iuris*. KPP tidak wenang untuk menentukan harga jual bidang tanah dan/atau bangunan, kecuali apabila (*in person*) yang bersangkutan menjadi pihak dalam perjanjian peralihan hak jual beli atas bidang tanah tersebut. Antara BKD dan KPP tidak ada koordinasi dan kerjasama sehingga saling tidak bersinergi. Aturan mengenai validasi tersebut menjadikan PPAT memaksa untuk melanggar hukum. Validasi yang dilakukan oleh BKD dan KPP menimbulkan 2 versi harga validasi dan adanya ego sektoral diantara keduanya sehingga membingungkan PPAT harus mengikuti siapa. Jika nantinya terjadi kurang bayar, maka juga akan membingungkan wajib pajak. Hal ini menjadikan PPAT tidak bisa dipercaya oleh masyarakat selaku wajib pajak.

B. Saran

1. Diharapkan kepada Badan Keuangan Daerah (BKD) Kabupaten Pematang Jaya agar memperbaiki sistem penetapan harga tanah/dan atau bangunan. BKD dapat menunjuk pihak

ketiga sebagai juru *appraisal* dalam menetapkan harga tanah dan/atau bangunan, menetapkan zona-zona untuk perdagangan, jasa, pertokoan, dll dalam lembar PBB, menaikkan nilai NJOP agar dapat menjadi patokan bagi penjual pembeli yang ingin melakukan transaksi tanah dan/atau bangunan, dan melakukan kerjasama dengan Kantor Pajak Pratama (KPP).



2. Diharapkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pematang agar lebih dapat berkoordinasi dengan BKD, KPP, dan BPN sehingga proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat berjalan sesuai dengan yang diinginkan oleh pihak penjual dan pembeli. Diharapkan kepada pembuat regulasi agar dasar hukum untuk PPAT juga dibuat undang-undang, tidak hanya peraturan pemerintah saja. Dalam undang-undang tersebut juga harus lengkap mengatur tentang sanksi-sanksi yang dikenakan kepada PPAT diluar sanksi pelanggaran kode etik.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-QUR'AN

QS. Al-Baqarah ayat 275

B. Buku

A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Yogyakarta: Liberty, 1985).

A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan (Bandung: Mandar Maju, 2008).

Ahmadi Miru, 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Husada, Jakarta.

Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama (Jakarta, Raih Asa Sukses, 2012).

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2009).

Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).

_____, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama (Bandung: Alumni, 1982).

Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Cetakan Pertama (Jakarta: Raga Utama Kreasi, 2017).

_____, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017).

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Keempat (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014).

Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia* (PT. Alumni:

Bandung, 2013).

Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Tanah*, Cetakan Pertama, Edisi Kedua(Bandung: Alumni, 1993).

Bachsani Mustafa, 2003. *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti,Bandung.



Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi (Jakarta : Djambatan, 1997).

Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary Menjadi Mandotary* (Jakarta: Raja Grafindo Pers, 2011).

C.S.T Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum* (Jakarta: Jala Permata, 2009).

Chaidir Ali, *Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria* (Bandung: BinaCipta, 1985).

Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Cetakan Pertama (Bandung: Ghalia Indonesia, 2010).

Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Beli, Sewa Menyewa, Pinjam Meminjam*, Cetakan Pertama (Bandung: Nuansa Aulia, 2012).

Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Legality, 2018).

E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai* (Jakarta: Buku Kompas, 2007).

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Hukum*, Cetakan Keempat (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).

Erly Suandi, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2000).

Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Liberty, 2013).

Fifik Wiryani, *Hukum Agraria Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial Hingga Kemerdekaan*, Cetakan Pertama (Malang: Setara Press. 2018).

Florianus SP Sangun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*,
(Jakarta: Visi Media, 2007).

Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Edisi Kedua
(Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007).

Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009).



Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009).

Harun Al-Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan- Peraturannya)*, Cetakan Pertama (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987).

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2020).

J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cetakan Kedua, Edisi Pertama (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014).

J. Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya* (Bandung: Alumni, 1993). Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Cetakan Pertama (Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006).

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Kelima (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985).

M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007).

Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Cetakan Pertama (Jakarta: Buku Kompas, 2008).

Muchtar Wahid, *Memakai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah (Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis)*, (Jakarta: Republika, 2008).

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).

Mulyoto, *Legal Standing* (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2016).
_____, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai* (Yogyakarta:

Cakrawala Media, 2012).

Munir Fuady, *Teori-Teori Besar dalam Hukum (Grand Theory)*, Cetakan Ketiga, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013).

Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2008).

Muyassarotussolichah, *Hukum Pajak* (Yogyakarta:Teras,2008).

Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pindana Korupsi*



(Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008).

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketigabelas, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2005).

_____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Keenam, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014).

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).

Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Cetakan Pertama (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986).

_____, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Bandung: Mandar Maju, 1994).

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Keduabelas, Edisi Revisi (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2013).

_____, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2016).

Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia)*, Cetakan Keempat (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005).

S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Cetakan Ketiga (Yogyakarta: FH UII Press, 2011).

Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama (Malang:

Setara Press, 2016). Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani,

Penerapan Teori Hukum pada Penelitian

Tesis dan Disertasi, Edisi Pertama (Jakarta: Rajawali Pers, 2013).

Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2019).

_____, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima (Bandung: PT.

Citra Aditya, 2000).Siti Resmi, *Perpajakan: Teori dan Kasus*,

Edisi Keempat (Jakarta: Salemba Empat, 2011).



Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Gama Media, 2007).

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Ketujuh (Bandung: Alumni, 1985).

_____, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1996).

Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2011).

Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Kelima (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: LaksBang Justitia, 2009).

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993).

Tubagus Ronny Rahman Nitibaskara, *Paradoks Konflik dan Otonomi Daerah; Sketsa Bayang-Bayang Konflik dalam Prospek Masa Depan Otonomi Daerah* (Jakarta: Sinar Mulia, 2002).

Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Cetakan Pertama (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016).

_____, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Cetakan Kedua (Jakarta: Prenada Media, 2005).

_____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan Kedua (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).

Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Thafa Media, 2014).

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangannya*, Edisi 6 (Jakarta: Salemba Empat, 2013).

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*,
(Bandung: Mandar Maju, 2011).

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua
(Bandung: Alumni, 1986).

_____, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan
KUHP Penyidikan dan Penuntutan* (Jakarta: Sinar
Grafika, 2002).

C. Jurnal

Ada Tua Simbolon, “*Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Samosir*”, *Jurnal Hukum*, Vol. 19, (2016).

Ateng Syafrudin, “*Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*”, Edisi IV, (2000).

Prancisca Romana Dwi Hastuti, “*Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen*”, *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 2, Vol. II, (2015).

R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, “*Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*”, *Jurnal Hukum*, Edisi No. 3, Vol. 22, (2015).

Rifani Akbar Sulbahri, *Analisis Pemungutan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Pada Studi Kasus Perusahaan Developer PT. Indojaya Agung Property Palembang)*”, *Jurnal ACSY Politeknik Sekayu*, Edisi No. 2, Vol. VII, (2018).

Ronal Rovianto, “*Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System*”, *Jurnal Akta*, Edisi No. 4, Vol. 4, (2017).

Sri Yumeinar Sitompul, “*Sanksi Administratif Terhadap PPAT atas Kelalaian Pengawasan Pembayaran BPHTB dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah*”, Jurnal Hukum, Vol. 2, (2016).

Tis’at Afriyandi, “*Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Menentukan Harga Jual dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan*”, Edisi No. 2, Vol. 1, (2018).

D. Undang-Undang

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

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.



Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis

Pajak Daerah. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015

tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan

Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Keuangan Nomor

62/PMK.01/2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK/07/2010 dan Nomor 58 Tahun

2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 127/PMK.07/2012 dan Nomor 53 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/Pmk.07/2010 Dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Peraturan Daerah Kabupaten Pematang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Pematang Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Bupati Pematang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.

E. Internet

<https://www.google.com/search?q=badan+keuangan+daerah+adalah&oq=badan&aqs=chrome>.