

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS JUAL BELI  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PATI**

**TESIS**



**Oleh:**

**FATONI WINAHYU, S.H.**

**NIM : 21302000122**

**Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS JUAL BELI  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PATI**

**TESIS**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS JUAL BELI  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PATI**

**Oleh:**

**FATONI WINAHYU, S.H.**

**NIM : 21302000122**

**Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)**

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal,

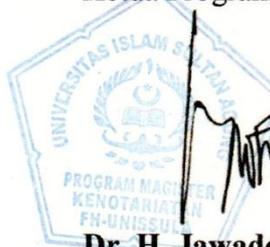


**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**

**NIDN : 0615076202**

Mengetahui,

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

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

**NIDN : 0620046701**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS JUAL BELI  
TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PATI**

**TESIS**

**Oleh:**

**FATONI WINAHYU, S.H.**

**NIM : 21302000122**

**Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **30 AGUSTUS 2022**  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,

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

**NIDN : 0620046701**

Anggota

**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**

**NIDN : 0615076202**

Anggota

**Dr. H. M. Hafidh, SH, MH.**

NIDN.....

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan

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

**NIDN : 0620046701**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Fatoni Winahyu, S.H.

NIM : 21302000122

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum/ Magister Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pati”.

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2022

Yang menyatakan



Fatoni Winahyu, S.H.

21302000122

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Fatoni Winahyu, S.H.

NIM : 21302000122

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas Akhir/ Skripsi/ Tesis/ Disertasi\* dengan judul : “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pati”.

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, Agustus 2022

Yang menyatakan



Fatoni Winahyu, S.H.,

21302000122

## MOTTO

"مُتَقَبَّلًا وَعَمَلًا طَيِّبًا، وَرِزْقًا نَافِعًا، عِلْمًا أَسْأَلُكَ إِلَهِي اللَّهُمَّ"

*Artinya*

*“Ya Allah, sesungguhnya aku memohon kepadaMU ilmu yang bermanfaat, rizeki yang baik dan amal ibadah yang diterima”.*



(hadits imam ahmad & Ibnu majah)

## PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- Bapak Ibu Tercinta
- Kakek Nenek Tercinta
- Adikku Tercinta
- Teman-Teman M.Kn.
- Almamaterku



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum wr.wb*

Alhamdulillah, puji syukur penulis haturkan kepada Alloh SWT, Dzat yang maha Esa, yang melimpahkan rahmat, hidayah dan inayahnya. Memberi kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini, dengan judul : “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK DAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN PATI”

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih sedalam-dalamnya kepada Bapak, Ibu, Kakek, Nenek yang senantiasa memberikan doa dan nasihatnya untuk penulis, Serta sebagai sumber motifasi penulis, serta tidak lupa terima kasih untuk saudara-saudara, sahabat, teman-teman yang selalu memberikan suport atas penulisan tesis ini.

Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Ibu Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum. sebagai pembimbing

5. Bapak dan Ibu Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
6. Bapak GATOT SUGIARTO, S.H. selaku Notaris/PPAT Daerah Kerja Kabupaten Pati yang telah membantu dalam penelitian ini
7. Bapak AKIYADI, S.Sos. selaku KASUBID Penetapan dan Analisa Data Bidang PBB dan BPHTB Kabupaten Pati yang membantu dalam penelitian ini.
8. Seluruh Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan
9. Semua teman-teman, sahabat, saudara serta pihak yang telah membantu baik secara moril ataupun materiil

Penulis menyadari adanya kekurangan dalam penyusunan tesis ini, oleh karenanya, penulis mengharapkan saran serta kritik membangun guna kesempurnaan penulisan tesis ini. semoga dapat bermanfaat bagi kita semua pada umumnya dan penulis pada khususnya.

*Billahi taufik wal hidayah. Wassalamualaikum Wr. Wb*

Semarang , Agustus 2022

Penulis

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tentang peran (Pejabat Pembuat Akta Tanah) PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasar jual beli di Kabupaten Pati. Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah yang terjadi dalam praktek dilapangan dihubungkan dengan ketentuan lainnya kemudian dianalisis untuk memperoleh fakta pendukung dan faktor-faktor penghambat dari masalah yang diteliti. Sumber data penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dengan menggunakan metode wawancara, studi dokumen, studi lapangan. Data yang diperoleh baik studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta yang dibuat oleh PPAT berlaku sebagai akta otentik, salah satu diantaranya adalah Akta Jual Beli (AJB) yaitu akta yang dibuat bila seseorang ingin menjual tanah miliknya kepada orang lain. AJB berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebelum membuat AJB, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan. Pembuatan AJB dihadiri oleh penjual, calon pembeli, serta minimal dua orang saksi. AJB dibuat jika transaksi jual beli telah lunas pembayarannya. Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah; AJB harus ditandatangani oleh pembeli dan penjual di hadapan PPAT jika pembeli telah lunas membayar seluruh harga tanah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait dengan transaksi jual beli.

Kata Kunci : *Akta, PPAT, AJB, Jual Beli*

## ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the role of (Land Titles Registrar) PPAT in the registration process for the transfer of land rights based on buying and selling in Pati Regency. The research approach method used in this thesis is a sociological juridical approach. The specification of this research is analytical descriptive, a study that tries to describe the problems that occur in practice in the field associated with other provisions and then analyzed to obtain supporting facts and inhibiting factors of the problems studied. The data sources of this research consist of primary data and secondary data. Methods of collecting data using interviews, document studies, field studies. The data obtained from both field studies and document studies are basically data that were analyzed descriptively qualitatively. The results of the study indicate that the deed made by PPAT acts as an authentic deed, one of which is the deed of sale and purchase (AJB), which is a deed made when someone wants to sell their land to someone else. AJB functions to take care of the letters of transition from the old owner to the new owner. Before making the AJB, PPAT checks the authenticity of the certificate to the land office. The making of AJB is attended by sellers, prospective buyers, and at least two witnesses. AJB is made if the sale and purchase transaction has been paid off. According to the Decree of the State Minister of Public Housing Number 9 of 1995 concerning Guidelines for Binding the Sale and Purchase of Houses; AJB must be signed by the buyer and seller before the PPAT if the buyer has paid the entire land price along with taxes and other costs related to the sale and purchase transaction.

Keywords: Deed, PPAT, AJB, Sale and Purchase

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI .....	v
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK ( BAHASA INDONESIA ) .....	x
ABSTRACT ( BAHASA INGGRIS ) .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori .....	32
G. Metodologi Penelitian .....	35
1. Metode Penelitian.....	36
2. Pendekatan dan Spesifikasi Penelitian.....	36

3. Sumber dan Jenis Data.....	37
4. Metode Pengumpulan Data.....	38
5. Metode Analisis Data.....	39
H. Sistematika Penulisan .....	39
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>42</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	42
1. Pengertian PPAT.....	42
2. Fungsi, Tugas, dan Kewajiban PPAT.....	43
3. Peranan PPAT.....	46
4. Notaris yang merangkap Jabatan sebagai PPAT.....	47
B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	48
1. Pengertian Peralihan Hak dalam ketentuan Pasal 19 UUPA.....	48
2. Bentuk-bentuk Peralihan Hak.....	50
3. Akibat Hukum dari Pengalihan Hak.....	54
C. Tinjauan Umum Tentang Pajak.....	56
1. Dasar Hukum Pajak.....	56
2. Pengertian Pajak.....	57
3. Asas-asas Hukum.....	59
4. Teori-teori Pajak.....	62
D. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	63
1. Pengertian Pajak.....	63
2. BPHTB.....	69

3. Objek BPHTB.....	72
4. Dasar Pengenaan Pajak, Tarif, dan cara Penghitungan BPHTB.....	77
5. BPHTB Kabupaten Pati.....	81
E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.....	83
1. Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat.....	83
2. Jual Beli Tanah menurut UUPA.....	88
3. Objek Pemindahan Hak melalui Jual Beli.....	90
BAB II HASIL DAN PEMBAHASAN.....	95
A. Peran PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasar jual beli di Kabupaten Pati.....	95
B. Peran PPAT dalam proses peralihan hak dan pembayaran pajak BPHTB atas jual beli tanah di Kabupaten Pati.....	102
1. Peran PPAT dalam Proses Peralihan Hak.....	102
2. Peran PPAT dalam pembayaran Pajak BPHTB.....	107
C. Bentuk dan sifat akta jual beli atas tanah.....	115
1. Bentuk Akta Jual Beli Tanah.....	115
2. Sifat Akta Jual Beli Tanah.....	122
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	129
A. KESIMPULAN.....	129
B. SARAN.....	131
DAFTAR PUSTAKA.....	132
LAMPIRAN.....	138

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya secara filosofi tanah sejak awal tidak diberikan kepada perorangan jadi tidak benar bila orang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya.<sup>1</sup>

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.<sup>2</sup>

Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih maksudnya terjadi bukan karna suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena suatu peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.

---

<sup>1</sup> Soedharyo Soimin, *Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika 1993), hlm 82.

<sup>2</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal 237.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.<sup>3</sup>

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak terlepas dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*privaatrecht*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam buku ke III tentang Perikatan pada Bab Kelima memberikan konsep tentang jual beli. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar dan menerima barang. Pada unsur sebaliknya penjual

sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disetujui bersama. Dengan demikian masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli diuntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban.<sup>4</sup>

Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. Dengan demikian berarti agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembeli yang telah memiliki peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah ( hak milik ) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Balik nama sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya mengatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang telah ditetapkan oleh akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan

bahwa 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. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh mengakibatkan seorang tersebut tidak akan memperoleh sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah menurut hukum. PPAT semakin penting perannya karena PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan pendaftaran dan pembuatan akta hak atas tanah dalam jual beli mengenai hak milik atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah obyek pajak. Sebagai obyek pajak, peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari sisi penjual dan pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disingkat dengan PPh) yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB). Pembayaran pajak yang menyangkut PPH dan BPHTB adalah jual beli tanah yang ada haknya.

---

<sup>3</sup> Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia, hal. 30.

<sup>4</sup> J. Andy Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cetakan Pertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hlm.46.

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang – Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Fungsi pajak ada dua yaitu, fungsi budgetair (sumber keuangan negara) dan fungsi regulerend (mengatur).<sup>5</sup>

#### 1. Fungsi Budgetair (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi budgetair artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain-lain.

#### 2. Fungsi Regulerend (Mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.<sup>6</sup>

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai ketentuan Undang-Undang. Bila

kewajiban ini belum terpenuhi, perolehan hak akan tertunda. Dalam hal ini, pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.<sup>7</sup>

Penerapan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 2.5 persen di Kabupaten Pati adalah masih terendah dibandingkan dengan kabupaten lain sekitar. Hal itu disampaikan Mantan Kepala BPKAD (Badan Penerimaan Kas dan Aset Daerah) Kabupaten Pati Ir. Turi Atmoko yang termuat dalam Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Perda (Peraturan Daerah) Kabupaten Pati Nomor 8 Tahun 2017 Perubahan atas Perda Nomor 1/2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (12-09-2019).<sup>8</sup>

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak dari penjualan tanah yang wajib dibayarkan oleh penjual tanah. Pajak penjualan tanah PPh harus dibayarkan oleh penjual sebelum mendapatkan Akta Jual Beli (AJB). Hal ini dilakukan untuk mencegah adanya sengketa di atas tanah tersebut di kemudian hari. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 perihal Tarif Baru PPh Final atas Pajak Penjualan Tanah dan Bangunan, besaran pajak untuk PPh adalah 2,5% pada setiap transaksi.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Mardiasmo, 2005, *Perpajakan* (edisi revisi), Andi Offset, Yogyakarta, h.1.

<sup>6</sup> Siti Resmi, 2004, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, h. 2. 3

<sup>7</sup> Marihot P. Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 73.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dengan berbagai permasalahan yang ada, berkaitan dengan proses Balik Nama Jual Beli dan undang-undang tentang BPHTB dan PPh yang ada dan juga tugas dan kewenangan Notaris / PPAT yang begitu nyata tertuang, untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan membandingkan antara undang-undang yang ada dengan kenyataan yang ada di lapangan, yang selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis dengan judul “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBAYARAN PAJAK BPHTB ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PATI”.

#### **B. Perumusan Masalah**

1. Peran PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasar jual beli di Kabupaten Pati ?
2. Peran PPAT dalam proses peralihan hak dan pembayaran pajak BPHTB atas jual beli tanah di Kabupaten Pati ?
3. Bentuk dan sifat akta jual beli atas tanah ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

Untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasar perjanjian jual beli di Kabupaten Pati.

Untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam proses peralihan hak dan pembayaran pajak BPHTB atas jual beli tanah di Kabupaten Pati.

Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk dan sifat akta jual beli atas tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian diharapkan dapat di pergunakan secara baik :

Diharapkan dapat membantu penulis dalam memahami mengenai balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi tahu masyarakat mengenai peraturan-peraturan yang ada dalam balik nama hak milik dalam jual beli tanah.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan masukan ilmu pengetahuan mengenai hukum pada umumnya khususnya hukum perdata lebih khusus lagi hukum peralihan hak sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah perbendaharaan mengenai ilmu KePPATan tentang BPHTB dan PPH.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan memberikan informasi seluas-luasnya kepada masyarakat, PPAT, BPN, maupun Bupati tentang aturan hukum yang berkaitan dengan Pajak BPHTB dan PPH.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi dunia perpajakan dan PPAT dalam penerapan BPHTB dan PPH khususnya di Kabupaten Pati.

### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka Konseptual penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti.

Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas.<sup>10</sup>

Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu/teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan dibab tinjauan pustaka atau kalau boleh dikatakan oleh penulis merupakan ringkasan dari tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variable yang diteliti.

#### **a. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )**

##### **Pengertian PPAT**

PPAT adalah pejabat yang memiliki wewenang dalam pembuatan

---

<sup>8</sup><https://www.radarmuria.com/2019/09/kepala-bpkad-penerapan-tarif-bphtb.html>

<sup>9</sup><https://ayopajak.com/pajak-penjualan-tanah/>

<sup>10</sup> <https://yogipoltek.wordpress.com>

akta otentik terkait perbuatan hukum terhadap hak tanah maupun kepemilikan satuan rumah susun.

Presiden Joko Widodo pada tanggal 22 Juni 2016 telah menandatangani Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam PP baru ini disebutkan, syarat untuk menjadi PPAT adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun (sebelumnya 30 tahun);
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih (sebelumnya tidak ada ketentuan 5 tahun);. Selain itu
- e. Sehat jasmani rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan

(sebelumnya tidak ada ketentuan sarjana hukum dan lulus jenjang strata dua);

- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan (sebelumnya ketentuan ini tidak ada).

“PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris,” bunyi Pasal 7 ayat (1) PP ini. Sementara di PP No. 37/1998 disebutkan, PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum.

Merujuk pada Peraturan Pemerintah no 24 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah no 37 tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, disebutkan bahwa *“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang dalam pembuatan akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu, seperti hak atas tanah ataupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”*

### **Pengertian Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris (“UU 30/2004”) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU 2/2014”) atau berdasarkan undang-undang lainnya. Demikian pengertian Notaris yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 2/2014

### **Beda Notaris dan PPAT**

Sering dianggap sama dan sering berada dalam satu kantor, apa sebenarnya beda notaris dan PPAT? Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, PPAT adalah pejabat umum yang kewenangannya sebatas membuat akta yang hanya berkaitan dengan tanah atau rumah susun.

Sedangkan Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mengurus akta-akta otentik secara umum, cakupan wilayah kerja notaris juga lebih luas yaitu meliputi satu wilayah provinsi.

Dalam proses pelantikannya sendiri, notaris dan PPAT adalah dua hal yang berada di naungan yang berbeda. Jika PPAT dilantik oleh BPN, sementara notaris dilantik oleh Kementerian Hak dan Asasi Manusia.

Keduanya juga memiliki dasar hukum yang berbeda. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan mengenai Notaris tercantum dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 62 Tahun 2016.

Jadi, bisa disimpulkan bahwa meskipun sama-sama bertugas membuat akta otentik, namun kewenangan PPAT dan notaris cukup berbeda.

Selain itu, tugas PPAT bisa dirangkap oleh camat setempat, sedangkan untuk notaris tidak bisa.

### **Dasar Hukum PPAT**

Dasar hukum PPAT adalah yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah (PP) Tahun 2016 No. 24 terkait Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam PP tersebut telah tertulis segala peraturan mengenai PPAT selama menjalankan jabatannya, diantaranya:

- Syarat pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Lingkup kewenangan PPAT
- Larangan bagi Profesi PPAT

### **Kode Etik PPAT**

Setiap pekerjaan yang bernaung di bawah lembaga tentunya memiliki kode etik yang harus diterapkan. Begitu pula dengan profesi ini, hal tersebut agar segala pekerjaan yang dijalankan bisa beriringan dengan hukum yang berlaku dan tidak saling tumpang tindih selama menjalankan tugas dan wewenang.

Kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah merujuk pada Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengenai Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah No. 112/KEP-4.1/IV/2017.

### **Tugas dan Kewenangan PPAT**

Pada dasarnya, sesuai dengan kepanjangan PPAT, tugas dan kewenangan PPAT adalah menjalankan proses pendaftaran tanah dengan penerbitan akta otentik sebagai perbuatan hukum terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Secara rinci, perbuatan hukum tersebut meliputi :

- Hibah
- Jual beli tanah
- Tukar menukar tanah
- Pemasukan ke dalam perusahaan
- Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik serta Hak Guna atas Bangunan
- Pemberian kuasa atas pembebanan Hak Tanggungan
- Pembagian atas hak bersama terhadap tanah
- Pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)

### **b. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa

disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.<sup>11</sup>

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahkannya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan

berlihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas. Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (Werdering overenkomst).

”Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diubah Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertipikat Hak Atas Tanah, diubah terakhir Permen Agraria / Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas peraturan menteri negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali lelang. “Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat”.<sup>15</sup> Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian

bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak untuk membuat akta jika :

Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>12</sup>

Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan sebagai berikut . Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari Kantor

Pertanahan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan. Belum bersertifikat, misalnya tanah hak milik adat yang belum dimohonkan konversi oleh pemegang haknya menjadi hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Tanah tersebut pada umumnya tidak mempunyai alat bukti tertulis selain bahwa tanah tersebut secara nyata (de facto) berada dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau ditanami dengan tanaman tumbuh (tanah ladang).

### **c. Pajak**

Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pembayaran pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta Wajib Pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk Objek tanah dapat berupa tanah yang sudah bersertifikat dan tanah yang pembiayaan

negara dan pembangunan nasional. Sesuai falsafah undang-undang perpajakan, membayar pajak bukan hanya merupakan kewajiban, tetapi merupakan hak dari setiap warga Negara untuk ikut

berpartisipasi dalam bentuk peran serta terhadap pembiayaan negara dan pembangunan nasional.

Tanggung jawab atas kewajiban pembayaran pajak, sebagai pencerminan kewajiban kenegaraan di bidang perpajakan berada pada anggota masyarakat sendiri untuk memenuhi kewajiban tersebut. Hal tersebut sesuai dengan sistem *self assessment* yang dianut dalam Sistem Perpajakan Indonesia.

Pemerintah dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak, sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan/penyuluhan, pelayanan, dan pengawasan. Dalam melaksanakan fungsinya tersebut, Direktorat Jenderal Pajak berusaha sebaik mungkin memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai visi dan misi Direktorat Jenderal Pajak.<sup>13</sup>

Pajak penjualan tanah merupakan konsekuensi dari kegiatan ekonomi transaksi jual beli tanah. Transaksi jual beli tanah ini juga melibatkan biaya-biaya lain yang muncul dan harus dipenuhi oleh pihak penjual maupun pembeli sesuai peraturan yang berlaku.

Pajak penjualan tanah secara ringkas merupakan pungutan yang harus dibayarkan penjual atau pembeli atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Secara umum, ada dua pajak penjualan tanah yang akan muncul dari sebuah transaksi jual beli tanah, yakni PPh (Pajak Penghasilan)

untuk penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli.

Dasar hukum pajak penjualan tanah yang dikenakan kepada penjual, yakni PPh. Adapun berdasarkan aturan ini, besarnya PPh yang dikenakan adalah sebesar 2,5% dari total (bruto) nilai pengalihan hak atas tanah yang ditransaksikan.

Yang perlu diperhatikan, PPh harus dibayarkan oleh pihak penjual sebelum ditandatangani AJB (Akta Jual Beli). Bila transaksi dipaksakan berjalan tanpa pembayaran PPh yang menimbulkan tidak adanya AJB, maka akan menimbulkan sengketa atas tanah di masa mendatang sekalipun ada kwitansi jual beli tanah tersebut.

Sebelum mendapatkan akta jual beli, penjual terlebih dahulu harus membayarkan pajak penjualan tanah berupa PPh. Tanpa ada pembayaran PPh, maka penjual dianggap melanggar aturan sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menolak membuat akta jual beli.

---

<sup>11</sup> Muhammad Yamin Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung, h. 27

<sup>12</sup> Idris Zainal. Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata. Fakultas Hukum USU. Medan, h. 36

Dengan demikian, bagi penjual yang belum melunasi pajak penjualan tanah PPh maka transaksi tidak bisa dilakukan. Pasalnya, PPAT pun tidak akan mau membuat akta jual beli tanah yang dilakukan. Pajak penjualan tanah PPH merupakan bagian dari pajak jual beli tanah yang menjadi kewajiban pihak penjual.<sup>14</sup>

Ketua Komisi Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) Hasanuddin Abdul Fatah menyampaikan penjelasan tentang pajak dalam pandangan Islam dan apa hukum memungut pajak. Dia menyampaikan, pajak berbeda dengan zakat. Zakat berkaitan dengan kewajiban seorang Muslim yang dijelaskan dalam nash syar'i.

Sedangkan pajak adalah urusan penguasa atau pemerintah sebuah negara dan tidak ada nash syar'i mengenai pajak. Namun, terdapat kaidah fiqih yang membolehkan penguasa membuat kebijakan apapun asal mengandung maslahat, yaitu '*tasharruful imam 'alar ra'iyah manuthun bil maslahah*'.

"Ini kaidah umum, yang maksudnya adalah kebijakan penguasa atau pemerintah kepada rakyatnya harus bergantung pada kemaslahatan. Artinya, kebijakan yang dikeluarkan itu adalah kebijakan yang memaslahatkan rakyat dan bangsa. Semua kebijakan, termasuk pajak," kata Guru Besar Ushul Fiqih UIN Syarif Hidayatullah Jakarta itu kepada *Republika.co.id*, Senin (14/6).

Hasanuddin menekankan, kebijakan apa pun yang diterapkan oleh pemerintah, termasuk dalam hal ini pajak, bukan ditujukan untuk

memeras, menyusahkan atau memberatkan rakyat. Di sinilah letak pentingnya memperhatikan prinsip keadilan dalam melakukan pemungutan pajak.

Hasanuddin juga menyampaikan pajak adalah bagian dari kebijakan pemerintah. Umat Muslim sebagaimana dalam Alquran, diperintahkan untuk taat kepada penguasa.

Allah SWT berfirman, "*Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulil Amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu...*," (QS An-Nisa Ayat 59).

"Jadi hukum membayar pajak itu juga wajib. Hanya saja penyalurannya berbeda dengan zakat. Kalau zakat sudah jelas yang dalam penyalurannya itu ada delapan asnaf. Kalau pajak, tergantung pemerintah, sesuai dengan kebutuhan bangsa dan masyarakat. Ke mana uang pajak itu urusan pemerintah," ujarnya.

**d. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ( BPHTB ).**

Bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2000 adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas

tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah :

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan Self Assessment yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Self assessment adalah menghitung dan menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang, dan membayar dan membayar pajak tersebut sebelum memasukkan SPT.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
3. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Tarif BPHTB sesuai ketentuan yang diatur dalam UU 28/2009, adalah maksimal 5 persen.

"Kabupaten Pati semula menerapkan sebesar 5 persen, kemudian pada 2017 menurunkan menjadi 2.5 persen", jelasnya.

Penurunan tarif itu bertujuan agar dalam penyampaian nilai transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan, benar - benar sesuai keadaan dan fakta riil. "Walaupun tarifnya turun, tetapi harapannya, saat itu, dalam penyampaian nilai transaksi sesuai keadaan dan wajar".

Penerapan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 2.5 persen di Kabupaten Pati adalah masih terendah dibandingkan dengan kabupaten lain sekitar.

Hal itu disampaikan Mantan Kepala BPKAD (Badan Penerimaan Kas dan Aset Daerah) Kabupaten Pati Ir. Turi Atmoko kepada RadarMuria.Com menanggapi aksi unjuk rasa (menyampaikan pendapat di muka umum) oleh GJL (Gerakan Jalan Lurus) yang dikoordinatori Riyanta, SH (12-09-2019).

"Kita terima masukan - masukan dan *uneg - uneg* yang disampaikan oleh kawan - kawan dari GJL. Karena, itu adalah bagian dari penyampaian pendapat", ujar Turi Atmoko.

Terkait tuntutan tarif sebesar 1 persen yang diajukan oleh GJL, Turi menerangkan, ada 2 alternatif yang bisa dilakukan, yaitu merevisi Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak

Daerah dan Retribusi Daerah serta Perda (Peraturan Daerah) Kabupaten Pati Nomor 8 Tahun 2017 Perubahan atas Perda Nomor 1/2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pengenaan tarif sebesar 2.5 persen saat ini, lanjut Turi, adalah berlandaskan pada Perda tersebut.

Kalau tarif diturunkan menjadi sebesar 1 persen, menurutnya, bisa saja dilakukan namun harus melalui pengkajian yang mendalam, perlu pembahasan di DPRD, evaluasi oleh gubernur hingga kementerian dalam negeri dan kementerian keuangan.

Dalam BPHTB pun, Turi mengatakan, ada nilai yang tidak dikenai pajak, disebut NPTKP (Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak), yaitu sebesar 60 juta rupiah.

"Apabila nilai transaksi maksimal sampai 60 juta rupiah, maka setelah validasi, nihil. Bila di atas itu, dikurangi dulu 60 juta, selebihnya baru dikalikan dua setengah persen", ujarnya.

Bahkan, sebut Mantan Kepala BPKAD Kabupaten Pati Ir. Turi Atmoko, untuk waris NPTKP-nya hingga senilai 300 juta rupiah. "Itu adalah indikator bahwa Pemerintah Kabupaten Pati pro masyarakat kecil", kata Turi. Oleh karena itu, Turi Atmoko menghendaki, apabila sarannya adalah perubahan UU 28/2009, maka dapat disampaikan langsung kepada pemerintah pusat.

---

<sup>13</sup><https://www.pajak.go.id/id/pajak>

<sup>14</sup><https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pajak-penjualan-tanah>

Hal itu karena, yang mempunyai kewenangan untuk merevisi undang - undang adalah pemerintah pusat. Sebagaimana diketahui, pada Kamis pagi (12/9/2019) sejumlah masyarakat yang tergabung dalam GJL mendatangi Kantor BPKAD di Jalan Setiabudi Pati, untuk menyampaikan tuntutan perubahan tarif BPHTB Kabupaten Pati, menjadi 1 persen.

Dalam pers rilis yang diperoleh RadarMuria.Com menyebutkan, hal itu sehubungan banyak keluhan dari para pembayar BPHTB di Kabupaten Pati dan wilayah lain di Jawa Tengah / DI Yogyakarta.

#### **e. Jual Beli Tanah**

1. Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu

akta PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.

Untuk lebih jelas tentang pengertian jual beli dapat dilihat dibawah ini:

a. Menurut Hanafiah sebagaimana dikemukakan oleh Ali Fikri, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti yaitu arti khusus dan arti umum.

1) Arti khusus yaitu.

وَهُوَ بَيْعُ الْعَيْنِ بِالنَّقْدَيْنِ (الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ) وَنَحْوَهُمَا أَوْ مَبَادِلَةَ السَّلْعَةِ  
عَلَى نَحْوِهِ وَجْهٍ مَخْصُوصٍ

Artinya: Jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar-menukar barang dengan uang atau semacam menurut cara yang khusus.<sup>15</sup>

2) Arti umum yaitu

وَهُوَ مَبَا دَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ فَالْمَالُ يَشْمَلُ مَا كَانَ ذَاتًا وَنَقْدًا  
جامعته سلطان ابو جعفر الاسلاميه

Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.

Artinya: Jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang<sup>16</sup>

Dapat disimpulkan akad yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu penjual dan pembeli yang objeknya bukan manfaat yakni benda, dan bukan untuk kenikmatan seksual. Menurut syafi'iyah memberikan definisi jual beli sebagai berikut :

وَشَرْعًا عَقْدٌ يَتَضَمَّنُ مَقَابَلَةَ مَالٍ بِمَالٍ بِشَرْطِهِ الْآتِي لِإِسْتِفَادَةِ مِلْكٍ عَيْنٍ أَوْ مَنَفَعَةٍ مُؤَبَّدَةٍ

Artinya: Jual beli menurut syara' adalah suatu aqad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya<sup>17</sup>.

b. Menurut Hanabilah memberikan definisi jual beli sebagai berikut.

مَعْنَى الْبَيْعِ فِي الشَّرْعِ مَبَاذِلُ مَالٍ بِمَالٍ أَوْ مَبَاذِلُ مَنَفَعَةٍ بِمَنَفَعَةٍ مَبَاحَةً  
عَلَيْهَا التَّأْيِيدُ غَيْرُ رِبَاٍ وَأَوْ قَرْضٍ

Artinya: Pengertian jual beli menurut syara' adalah tukar-menukar harta dengan harta tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang.<sup>18</sup>

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara

sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Berdasarkan permasalahan yang dikaji menyangkut masalah hidup dan kehidupan ini, tentunya tidak terlepas dari dasar hukum yang akan kita jadikan sebagai rujukan dalam menyelesaikan permasalahan

yang akan dihadapi. Jual beli sudah dikenal masyarakat sejak dahulu yaitu sejak zaman para Nabi. Sejak zaman itu jual beli dijadikan kebiasaan atau tradisi oleh masyarakat hingga saat ini. Adapun dasar hukum yang disyariatkannya jual beli dalam Islam yaitu:

a. Al-Qur'an

Jual beli ini adalah suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para Nabi hingga saat ini. dan Allah mensyariatkan jual beli ini sebagai pemberian keluangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba-hamba-Nya itu dalam surat tentang diperbolehkan jual beli ini didasarkan pada Firman Allah yang berbunyi: Q.S. al-Baqarah ayat: 275

بِأَنَّهُمْ ذُلِكَ الْمَسَّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَفُومُ كَمَا إِلَّا يَفُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ رَبَّهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا وَحَرَّمَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَالْحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا خِلْدُونَ فِيهَا هُمْ النَّارِ أَصْحَابُ أُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ إِلَى اللَّهِ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى

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

<sup>15</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* hlm., 175

<sup>16</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* hlm., 176

<sup>17</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* hlm., 170

<sup>18</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* hlm., 176

berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka.

يُؤْذَنُ وَيُكْتَبُ بَيْنَكُمْ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ آجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوا رَبَّهُ وَلَا يَأَبُ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ يَهُ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ يَخَسُ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَّمَ وَأَمْرَانِ فَلْيُمْلِلْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ أَوْ نَحْوُهُمَا فَتَدَكَّرَ إِحْدَهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأَبُ الشَّهَادَةُ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ اللَّهُ وَأَقْرَبُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُمُوا صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ لِّلشَّهَادَةِ وَأَلَّا تَكْتُمُوا أَنْ تَكْتُمُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَا تَفَعَّلُوا اللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Terjemahan :

Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri,

maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (Q.S. Al-Baqarah ayat : 282) <sup>19</sup>

b. Dasar Hukum Ijma'.

Para ulama fiqih dari dahulu sampai dengan sekarang telah sepakat bahwa

لَا صَلُّ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلَّا بِبَاحَةِ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَيَّ تَحْرِيمُهَا :

Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.<sup>20</sup>

Kaidah yang telah diuraikan di atas dapat dijadikan dasar atau *hujjah* dalam menetapkan hukum berbagai masalah berkenaan dengan keuangan syariah. Dari dasar hukum sebagaimana tersebut di atas bahwa jual beli itu adalah hukumnya mubah. Artinya jual beli itu diperbolehkan asal saja di dalam jual beli tersebut memenuhi ketentuan yang telah ditentukan di dalam jual beli dengan syarat-syarat yang sesuai dengan hukum Islam.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya,

kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.<sup>21</sup>

## 2. Teori Kewenangan Philipus M. Hadjon

Philipus M Hadjon membagi kewenangan bebas dalam dua kategori yaitu kebebasan kebijaksanaan dan kebebasan penilaian yang selanjutnya disimpulkan bahwa ada dua jenis kekuasaan bebas yaitu kewenangan untuk memutuskan mandiri dan kewenangan interpretasi terhadap norma-norma tersamar (*verge norm*).

<sup>19</sup>(Q.S. Al-Baqarah ayat : 282)  
<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm., 572

## **G. Metodologi Penelitian**

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. 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 Menteri 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).<sup>22</sup>

### **Metode Penelitian**

Menurut Soerjono Soekanto Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Dengan demikian dapatlah dikatakan, bahwa metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada didalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah,

yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.

Berbagai hal yang menjadi bagian dari metode penelitian ini adalah :

### **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.<sup>23</sup>

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 Menteri 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).<sup>24</sup>

### **2. Pendekatan dan Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah yang terjadi dalam praktek dilapangan dihubungkan dengan ketentuan lainnya kemudian dianalisis untuk memperoleh fakta pendukung dan faktor-faktor penghambat dari masalah yang diteliti.

Didalam penelitian ini kegiatan utamanya melakukan riset di lapangan untuk menelaah materi-materi hukum yang berlaku dalam praktek kemudian dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal ini, penulis akan mengungkapkan secara jelas fenomena yang menjadi pokok permasalahan dan akan mengekspresikan berbagai aspek yang terkait sebagai upaya peran PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasar jual beli, pembayaran BPHTB atas jual beli tanah, dan bentuk, sifat akta jual beli atas tanah khususnya di Kabupaten Pati.

### **3. Sumber dan Jenis Data**

Sumber Data Penelitian adalah tempat dari mana data diperoleh, diambil dan dikumpulkan. Adapun yang menjadi sumber data penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder.

Data primer data yang diambil langsung dari sumbernya. Dalam hal ini berupa informasi langsung dari Kantor PPAT Kabupaten Pati, Kantor BPKAD Kabupaten Pati, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang menjadi fokus penelitian, berkaitan dengan Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Pajak BPHTB, dan Akta Jual Beli Tanah. Data Sekunder, dalam penelitian ini juga diperlukan data sekunder yang berfungsi sebagai pelengkap atau pendukung data primer sehingga data ini diperoleh secara tidak langsung dalam penelitian ini. Data ini

<sup>21</sup><https://www.gamedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

<sup>22</sup><http://repository.untag-sby.ac.id/278/4/BAB%202.pdf>

bersumber dari buku-buku literatur, peraturan Perundang-undangan dan sumber lain yang berhubungan dengan penelitian.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Salah satu kegiatan penelitian adalah tahap pengumpulan data, dengan terkumpulnya data maka dapat diketahui hasil penelitian sesuai dengan tujuan yang diharapkan dengan tepat dan benar. Agar memperoleh data yang obyektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan cara pengumpulan data yang mampu mengungkap data dengan baik.

Cara pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelitian di lapangan dan dipadukan dengan riset kepustakaan (*Library research*) yaitu dengan mencari dan menelaah ketentuan perundang-undangan. Mencari dan menelaah buku-buku untuk mendapatkan pendapat para pakar yang dapat menunjang kajian terhadap permasalahan penelitian.

Disamping itu pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan dan menelaah bahan-bahan penelitian.

Pengumpulan data dilakukan juga dengan penelitian di lapangan dengan cara melakukan wawancara dengan Kantor PPAT Kabupaten Pati, Kantor BPKAD Kabupaten Pati, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

## **5. Metode Analisa Data**

Data yang diperoleh baik studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara induktif.

## **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika penelitian disusun bab per bab, hal ini dilakukan agar hubungan antara bab yang satu dengan bab yang lainnya jelas, erat dan terkait jalinannya, sehingga memudahkan untuk memahami isinya. Adapun sistematika yang dimaksudkan adalah sebagai berikut :

### **Bab I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

### **Bab II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan Tinjauan Pustaka yang terkait dengan pembahasan mengenai peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran peralihan hak

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 2005, hlm. 51.

<sup>24</sup> Amiruddin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 34

dan pembayaran pajak BPHTB atas jual beli tanah di Kabupaten Pati. Sub bab tersebut diantaranya adalah:

- A. Tinjauan Umum Tentang Peran PPAT
  1. Pengertian PPAT
  2. Fungsi, Tugas dan Wewenang PPAT
  3. Peranan PPAT
  4. Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT
- B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah
  1. Pengertian Tentang Peralihan Hak dalam Pasal 19 UUPA
  2. Bentuk-bentuk Pengalihan Hak
  3. Akibat Hukum dalam Pengalihan Hak
- C. Tinjauan Umum Tentang Pajak
  1. Dasar Hukum Pajak
  2. Pengetian Pajak
  3. Azas-Azas Hukum Pajak
  4. Teori-Teori Pajak
- D. Tinjauan Umum Tentang BPHTB
  1. Pengertian BPHTB
  2. Undang-Undang tentang BPHTB
  3. Objek Pengenaan Pajak, Tarif, dan Cara Penghitungan BPHTB
  4. Dasar BPHTB
  5. BPHTB Kabupaten Pati

## E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

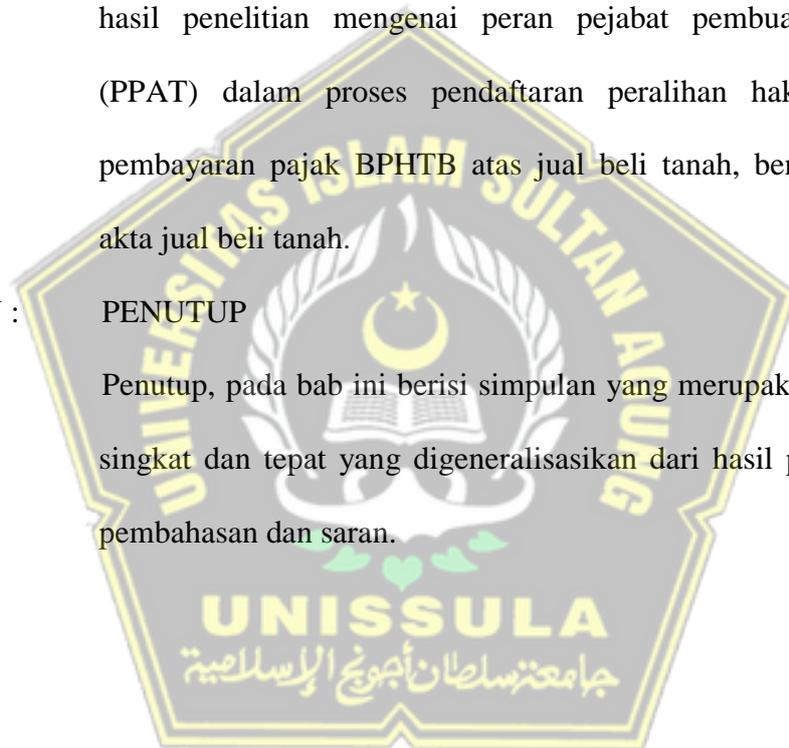
1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat
2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA
3. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

### Bab III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Didalam bab ini akan diuraikan secara sistematis tentang hasil-hasil penelitian mengenai peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, pembayaran pajak BPHTB atas jual beli tanah, bentuk dan sifat akta jual beli tanah.

### Bab IV : PENUTUP

Penutup, pada bab ini berisi simpulan yang merupakan pernyataan singkat dan tepat yang digeneralisasikan dari hasil penelitian dan pembahasan dan saran.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )**

##### **1. Pengertian PPAT**

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal UUPA. Di dalam peraturan tersebut untuk pertama kalinya PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pengertian PPAT dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah : <sup>25</sup> “ pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. ”

Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta autentik. <sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2002, hal.676.

Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan : <sup>27</sup>PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Pengertian PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

## **2. Fungsi, Tugas dan Kewajiban PPAT**

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 diatur tugas pokok dan kewajiban PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas

<sup>26</sup>A.P Parlindungan, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bandung, 1989, Bagian I, halaman 131.

<sup>27</sup>Effendi Perangin Angin, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal.3.

satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut diatas seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat *akta autentik* mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>28</sup>

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan atau penasehat hukum tetapi dilarang merangkap jabatan sebagai pengacara atau advokat, pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara /Daerah (Pasal 7 PP No 37 Tahun 1998).

Mengenai kewajiban PPAT dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain

---

<sup>28</sup>Ibid, hal 677.

kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
5. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin penegasan konversi menurut aturan yang ditentukan.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam

melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.<sup>29</sup>

Selain itu terdapat pula larangan-larangan bagi PPAT untuk membuat akta yang belum jelas status hak atas tanahnya. Dalam hal ini PPAT harus menolak pembuatan akta, apabila terdapat hal-hal sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah dalam sengketa,
- b. Hak atas tanah dalam sitaan,
- c. Hak atas tanah dikuasai negara

### **3. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Mengenai peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum PPAT membuat Akta tersebut harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai status hukum hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertifikat atas tanah, maka sebagai penggantian dari sertifikat hak atas tanah yang belum diterbitkan tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten setempat, yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki "Sertifikat Hak Atas Tanah". Disini peranan PPAT meluas dari yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dimana dalam praktek yang mendaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah PPAT.

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, Ibid, hal.689.

Apabila hak atas tanah tersebut sama sekali belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Desa (lurah) setempat untuk dibuatkan Surat Keterangan Hak Milik yang diketahui oleh Camat setempat.

#### **4. Notaris Yang Merangkap Jabatan Sebagai PPAT**

Notaris yang merangkap PPAT secara formal tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku tetapi untuk menghindari terjadinya pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris, maka wajib menyesuaikan wilayah jabatan sebagai Notaris dengan wilayah jabatan sebagai PPAT. Selama penyesuaian wilayah jabatan ini belum dilakukan Notaris/PPAT tersebut tetap berhak untuk membuat Akta PPAT untuk wilayah jabatan PPAT, dan sebagai Notaris/PPAT wajib menjaga agar pembuatan akta PPAT maupun akta Notariil tidak melanggar Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>30</sup>

Notaris yang menjabat sebagai PPAT dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT, berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT sejak 6 (enam) bulan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.<sup>31</sup>

Menurut A. Partomuan Pohan, S.H,LL.M, tujuan pengawasan dan pembinaan Notaris sebagai PPAT (Notaris/PPAT) adalah dipertahankannya keluhuran martabat atau tugas jabatan Notaris demi

---

<sup>30</sup> Keputusan Sidang Konggres INI ke XV, tanggal 6 Nopember 1993 di Jakarta.

<sup>31</sup> Ketentuan Peralihan Pasal 34 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT.

kepentingan masyarakat sebagai pemakai jasa Notaris dan demi integritas jabatan Notaris sebagai suatu jabatan kepercayaan serta pada akhirnya juga demi ketertiban hukum di masyarakat.<sup>32</sup>

Pada dasarnya Notaris sebagai PPAT disini adalah pejabat umum yang diangkat pemerintah bertugas mengesahkan isi perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku baginya, yaitu bagi Notaris berlaku Undang-Undang Jabatan Notaris dan bagi PPAT berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah**

1. Pengertian Pengalihan Hak Dalam ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.<sup>33</sup> Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang di sebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsip nya di bebaskan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak nya.<sup>34</sup> Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

---

<sup>32</sup> Buku Pedoman Ikatan Notariat Indonesia, Nopember 1996, halaman 220.

- c. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- d. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.<sup>35</sup>

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>36</sup>

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>37</sup>

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara

## 2. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak

a. Dalam Hukum Perdata ada beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yakni sebagai berikut: Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemiliknya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya. Orang yang mengakui ini mempunyai hak milik atas benda tersebut. Misalnya

<sup>33</sup>Muctar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah (Jakarta: Repulika, 2008), h 69

<sup>34</sup>Ibid, h 71.

<sup>35</sup>Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2001), h.72

<sup>36</sup>Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.65

menangkap ikan di laut, berburu rusa di hutan dan sebagainya.

- b. Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya, misalnya karena jatuh di jalan, atau karena hilang akibat banjir, kemudian ditemukan oleh seseorang, sedangkan ia tidak mengetahui siapa pemiliknya.

Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak, misalnya jual beli, sewa-menyewa, hibah, warisan. Dengan adanya penyerahan itu, maka hak kebendaan atas benda berpindah kepada yang memperoleh hak.

- c. Dengan cara daluwarsa, hak kebendaan diperoleh dengan cara daluwarsa (lampau waktu). Daluwarsa benda bergerak dan tidak bergerak tidak sama. Bagi siapa yang menguasai benda bergerak misalnya dengan cara menemukan di jalan, hak milik diperoleh setelah lampau waktu tiga tahun sejak ia menguasai benda bergerak itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah dalam hal adanya alas hak selama 20 tahun, dan dalam hal tidak adanya alas hak selama 30 tahun. Setelah lampau waktu 20 tahun atau 30 tahun itu, orang yang menguasai benda tidak bergerak tersebut memperoleh hak milik.

- d. Dengan pewarisan, hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Ada tiga macam hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUH Perdata.

- e. Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada, misalnya hak cipta atas suatu lukisan, lagu, buku dan sebagainya.
- f. Dengan cara ikutan/turunan, tumbuh-tumbuhan yang berada di atas tanah, dinyatakan sebagai benda ikutan dari tanah itu, orang yang membeli tanah tersebut berhak pula atas tumbuh-tumbuhan yang ada di atasnya.<sup>38</sup>

Dari pernyataan di atas dapat dilihat, bahwa secara Hukum Perdata ada beberapa macam seseorang memperoleh hak atau orang lain kehilangan hak akibat dari penyerahan dan hal-hal lain yang dapat membuat seseorang memperoleh hak milik dari harta atau benda yang diperolehnya. Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dikenal juga beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut: Jual beli tanah menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

---

<sup>38</sup>Ibid, h.65

1. Jual beli tanah menurut UUPA, dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai 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. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

2. Penghibahan tanah, hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilaksanakan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.

Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.<sup>39</sup>

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu

pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

### 3. Akibat Hukum dari Pengalihan Hak

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUH Perdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut.

Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.<sup>40</sup>

Perolehan hak, lazimnya terjadi karena pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum, tidak memakai perincian satu persatu. Hal ini terjadi pada suatu pewarisan atau perkawinan dengan percampuran kekayaan. Seorang ahli waris mendapat seluruh atau sebagian dari semua hak si meninggal.

<sup>38</sup>Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), h.140

Seorang isteri yang kawin dalam percampuran kekayaan memperoleh separuh dari semua hak-hak suaminya.<sup>41</sup>

Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya.

Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut.

Dengan demikian, maka penguasaan terhadap hak milik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik. Apabila sertifikat hak milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut sudah berpindah kepada orang lain, dan penguasaan terhadap benda tersebut tidak dapat lagi dilakukan oleh orang yang kepemilikan sudah berganti

---

<sup>39</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.71

dengan orang lain, dan orang lain yang mendapatkan hak milik tersebut yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pajak**

#### **1. Dasar Hukum Pajak**

Masalah pajak adalah masalah masyarakat dan Negara dan setiap orang yang hidup dalam suatu Negara pasti atau harus berurusan dengan pajak. Dengan demikian setiap orang sebagai anggota masyarakat harus mengetahui segala permasalahan yang berhubungan dengan pajak.

Hukum pajak disebut juga dengan hukum Fiskal adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat dengan melalui kas Negara sehingga ia merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan antara Negara dan orang-orang / badan hukum yang berkewajiban membayar pajak.

Pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah dan tidak ada imbalan secara langsung. Agar peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah tidak dikatakan sebagai perampokan, maka disyaratkan harus ada persetujuan dari rakyat terlebih dahulu.<sup>42</sup>

Agar ada keadilan dalam menjalankan pemungutan pajak, maka harus ada dasar hukum atau undang-undang yang mengaturnya. Dasar hukum perpajakan diatur dalam Pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan :  
“Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan undang-undang”.

Selain itu ada dasar falsafah yang terdapat dalam Pancasila, yang sama dengan falsafah pajak yang dianut di Inggris yang berbunyi *no taxation without representation* dan falsafah Amerika Serikat yang berbunyi *Taxation without representation is robbery*.

Pancasila sebagai dasar falsafah dan pandangan hidup bangsa Indonesia, maka selayaknya dalam pembuatan hukum pajak menganut dan memperhatikan arti dari pengertian yang ada di dalam sila-sila Pancasila.<sup>43</sup>

## 2. Pengertian Pajak

Pajak yang semula merupakan pemberian berubah menjadi pungutan, hal ini wajar karena kebutuhan Negara akan dana semakin besar dalam rangka untuk meningkatkan pembangunan dan melindungi rakyatnya.

Pengertian pajak itu sendiri mempunyai makna yang sangat mendalam dalam segi ekonomi, sosial, dan kenegaraan. Untuk itu dalam memberikan pengertian pajak ada beberapa segi yang harus diperhatikan yaitu :

### a. Pajak dilihat dari segi hukum

Pajak (utang pajak) merupakan perikatan yang timbul karena

<sup>40</sup>Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2001), h.73

<sup>41</sup>Ibid, h. 74

undang-undang (jadi dengan sendirinya) mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat (*tatbestand*) tentu dalam undang-undang untuk membayar suatu jumlah tertentu kepada Negara yang pelaksanaannya dapat dipaksakan, dengan tiada mendapatkan imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Negara (pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan, fungsi budgeter).

b. Pajak dilihat dari segi ekonomi

Pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor pemerintah berdasarkan peraturan-peraturan yang dapat dipaksakan dan mengurangi *income* anggota masyarakat, tanpa memperoleh imbalan yang secara langsung tetapi sebaliknya pajak merupakan *income* bagi negara, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.<sup>44</sup>

Ada beberapa definisi pajak yang mempunyai berbagai ragam pengertian, dimana antara satu dengan pendapat yang lainnya mempunyai ragam yang berbeda tetapi mempunyai satu pengertian yang hampir sama yaitu tidak adanya kontra prestasi langsung dari Negara.

Menurut Rohmat Soemitro, Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan UU dengan tiada mendapatkan jasa timbal yang langsung dapat ditunjukan dan yang digunakan untuk membayar

<sup>42</sup>Mohammad Solekhan, Mengenal Hukum Pajak ( Semarang, FH Untag, 2016) hal. 9

<sup>43</sup> Ibid, hal. 10

pengeluaran umum.

Menurut Soeparman Soemahamidjaja Pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

Menurut B. Budiono Pajak ialah suatu iuran penduduk (rakyat) kepada Negara yang berdasarkan Undang-Undang dan dapat dipaksakan, dimana pembayarannya tidak mendapat imbalan langsung (*tegen prestatie*) secara langsung yang ditunjuk oleh Negara yang gunanya untuk membiayai pengeluaran umum berhubung tugas Negara harus menyelenggarakan pemerintah.<sup>45</sup>

Dari definisi tersebut dapat diketahui ciri-ciri pajak yaitu :

- a. Pajak dipungut berdasarkan kekuatan UU serta aturan pelaksanaannya.
  - b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individu oleh pemerintah.
  - c. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran pembayaran pemerintah yang bila dari pemasukannya masih terdapat sruplus dipergunakan untuk membiayai publik invertment.
  - d. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang tidak mengatur (budgeter)<sup>46</sup>
3. Azas-Azas Hukum Pajak

Menurut Aristoteles dalam bukunya *Rhetorica* memuat tentang tujuan hukum pada umumnya, yaitu hukum bertugas membuat adanya keadilan.

Sesuai dengan tujuan hukum tersebut, hukum pajak pun harus memuat adanya keadilan dalam soal pemungutan pajak. Keadilan ini harus senantiasa dipegang teguh, baik dalam prinsip mengenai perundang-undangannya maupun dalam prakteknya.

Dalam mencari keadilan, salah satu jalan yang harus ditempuh ialah mengusahakan agar supaya pemungutan pajak diselenggarakan secara umum dan merata.

Dalam abad ke 18 menurut ajaran dari Adam Smith (1723-1790) tentang *The four Maxims* Dalam bukunya *An Inquiry into the nature and cause of the wealth of nations* tentang azas pemungutan pajak dapat dibagi menjadi :

a. Equality dan Equity (Kesamaan dan Keadilan)

Kesamaan mengandung arti bahwa keadaan yang sama atau orang yang berada dalam keadaan yang sama harus dikenakan pajak yang sama.<sup>47</sup>

b. Certainty (Kepastian hukum)

Dalam membuat undang-undang harus diusahakan supaya ketentuan yang dimuat dalam undang-undang harus jelas, tegas, dan tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain.

c. Convenience of payment (Pemungutan yang tepat)

Pajak harus dipungut pada, saat yang tepat, yaitu pada, saat Wajib

---

<sup>44</sup> Ibid, hal. 11

Pajak mempunyai uang. Dalam pemungutan pajak hendaknya dilakukan pada, saat yang paling tepat dan baik bagi para Wajib Pajak.<sup>48</sup>

d. Economics of collection (Biaya pemungutan/ efisiensi)

Pengeluaran pajak hendaknya dilakukan sehemat-hematnya jangan sekali-kali biaya pengeluaran melebihi pemasukan pajaknya.<sup>49</sup>

Ada beberapa azas didalam pemungutan pajak antara lain :

a. Azas falsafah hukum

Azas ini berdasarkan pada hukum yang berlaku serta kepentingan berlakunya keadilan didalam masyarakat.<sup>50</sup>

b. Azas yuridis

Hukum harus dapat memberikan jaminan yang pasti bagi masyarakat.<sup>51</sup>

c. Azas ekonomi

Selain pajak sebagai budgetair (untuk mengisi kekayaan negara) pajak juga dipergunakan sebagai alat menentukan politik perekonomian juga, ditujukan sebagai salah satu alat untuk menentukan kebijaksanaan pemerintah di bidang ekonomi, yang antara lain berupa kebijaksanaan dalam usaha menciptakan pemerataan pendapatan perkapita masyarakat melalui bantuan kredit modal usaha bagi para pedagang kecil.

<sup>45</sup> Ibid, hal. 12

<sup>46</sup> Ibid, hal. 14

<sup>47</sup> Ibid, hal. 15

<sup>48</sup> Ibid, hal.16

<sup>49</sup> Ibid, hal. 17

<sup>50</sup> Ibid, hal. 17

<sup>51</sup> Ibid, hal. 18

d. Azas finansial

Untuk pengeluaran biaya-biaya dan pemungutan harus sekecil mungkin hasil yang dicapai harus dapat menyumbangkan atau menutup pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh negara.<sup>52</sup>

4. Teori-Teori Pajak

a. Teori Asuransi

Dalam teori ini tugas negara adalah untuk melindungi orang dan segala kepentingan, keselamatan, dan keamanan jiwa serta harta bendanya.<sup>53</sup>

b. Teori Kepentingan

Teori ini mengatur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan Wajib Pajak yang dilindungi.

c. Teori Gaya Pikul

Wajib pajak membayar pajaknya sesuai dengan daya pikul masing-masing.<sup>54</sup>

d. Teori kewajiban mutlak atau teori bakti

Teori ini didasarkan pada orgaantheori daro Otto von Gierke, yang menyatakan bahwa negara itu merupakan suatu kesatuan dimana warga negara terkait.<sup>55</sup>

e. Teori daya beli

Teori ini disamakan kepada pompa, dimana pompa tersebut akan mengambil kekayaan harta benda rumah tangga seseorang atau

masyarakat untuk kepentingan rumah tangga negara dan kemudian disalurkan kembali ke masyarakat dalam wujud barang dan jasa.

f. Teori pembenaran pajak menurut Pancasila

Kekeluargaan merupakan sifat Pancasila yang mengandung arti bahwa setiap anggota keluarga berdasarkan hakikat kekeluargaan mempunyai kewajiban untuk ikut menolong, membantu, mempertahankan, melangsungkan hidup keluarga, dan menaga nama baik keluarga tanpa mendapat suatu imbalan, melainkan hanya melakukan pengorbanan saja.<sup>56</sup>

**D. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

1. Pengertian Pajak

Pajak menurut Rochmat Soemitro dalam bukunya Erly Suwandi adalah<sup>57</sup> “peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment.”

Sedangkan S.I Djayadiningrat memberikan pengertian sebagai berikut: “Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian daripada kekayaan ke kas negara disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang

---

<sup>52</sup> Ibid, hal. 19

<sup>53</sup> Ibid, hal. 19

<sup>54</sup> Ibid, hal. 20

<sup>55</sup> Ibid, hal. 21

<sup>55</sup> Ibid, hal. 22

memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum”.

Berdasarkan pada definisi tersebut, maka yang menjadi unsur dari pajak adalah:

- a. Pajak dipungut oleh negara (Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah) berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
- b. Dalam pembayaran pajak-pajak tidak dapat ditunjukkan kontra prestasi individu oleh pemerintah atau tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontra prestasi secara individu;
- c. Menyelenggarakan pemerintah secara umum merupakan kontra prestasi dari negara;
- d. Diperuntukan bagi pengeluaran rutin pemerintah jika masih surplus digunakan untuk “Public Investment”;
- e. Pajak dipungut disebabkan adanya suatu keadaan, kejadian
- f. perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu pada seseorang;
- g. Pajak dapat pula mempunyai tujuan tidak budgeter atau mengatur.

Ciri-ciri di atas dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak oleh pemerintah pada dasarnya bertujuan pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan secara berdaya guna dan berhasil guna dalam upaya

meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Menurut R. Santoso Brotodiharjo, pajak mempunyai 2 ( dua ) fungsi yaitu.<sup>58</sup>

a. Fungsi budgeter

Fungsi ini terletak dan lazim dilakukan pada sektor publik dan pajak disini merupakan suatu alat yang dapat dipergunakan untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara/ daerah sesuai dengan waktunya dalam rangka membiayai seluruh pengeluaran rutin dan pembangunan pusat / daerah.

b. Fungsi mengatur

Merupakan fungsi yang dipergunakan oleh pemerintah pusat / daerah untuk mencapai tujuan tertentu yang berbeda di luar sektor keuangan negara / daerah, konsep ini paling sering digunakan pada sektor swasta.

Berdasarkan fungsi pajak tersebut dapat dipahami bahwa fungsi budgeter berkaitan dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara umumnya dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah pada khususnya dimaksudkan untuk mengisi kas negara / daerah sebanyak-banyaknya dalam rangka membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan maka pemungutan pajak harus dilakukan secara proporsional.

Adapun pemungutan menurut Musgrave sebagaimana dikutip oleh Abdul Halim harus memenuhi syarat-syarat berikut<sup>59</sup> :

---

<sup>57</sup>Erly Suwandi, Op. Cit, Halaman 2

- a. Pemungutan pajak harus memenuhi syarat keadilan.

Pemungutan pajak harus sesuai dengan tujuan hukum yakni mencapai keadilan Undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantara mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing, yang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

- b. Pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang atau memenuhi syarat yuridis. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan baik bagi negara maupun warganya.
- c. Pemungutan pajak harus memenuhi syarat ekonomis atau tidak mengganggu perekonomian. Pemungutan pajak tidak sampai mengganggu perekonomian khususnya kegiatan perdagangan sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
- d. Pemungutan pajak harus efisien dan didasarkan pada fungsi budgeter, artinya biaya pemungutan pajak harus ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutan.
- e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana, maksud dari sistem ini agar memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Sesuai dengan sila kedua Pancasila “Kemanusiaan yang adil dan beradab”, tujuan hukum pajak adalah

keadilan. Asas keadilan dalam pemungutan pajak sementara harus dipegang teguh baik dalam prinsip-prinsip mengenai pelaksanaan perundang-undangan dalam hal ini adalah pejabat yang melaksanakan pemungutan pajak maupun bagi wajib pajak.

- f. Penyusunan dan pelaksanaan Undang-undang terutama oleh pejabat harus dilandasi kemanusiaan dan keadilan yang manusiawi, yang oleh wajib pajak akan diterima dengan penuh pengertian dan kesadaran akan kewajibannya. Negara berkembang sebaiknya memungut pajak sesuai dengan daya pikul seseorang, dan pajak yang demikian lazimnya tergolong pajak subyektif, artinya keadaan wajib pajak dan daya pikul wajib pajak mempunyai pengaruh besar dalam menentukan besarnya pajak yang harus dibayar. Tetapi pada kenyataannya, justru di negara berkembang seperti Indonesia pajak-pajak obyektif atau pajak-pajak langsung yang lebih banyak menjadi dasar pemungutan pajak. Hal ini disebabkan karena pajak tidak langsung mudah dipungut dan tidak memerlukan administrasi yang rumit. Pelaksanaan pengaturan pajak perlu dibarengi dengan rasa kemanusiaan dan tidak dibenarkan pelaksanaan bertindak sewenang-wenang karena tindakan sewenang-wenang bertentangan dengan peri kemanusiaan.

## 2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB pada hakikatnya merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang

menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subjek pajak.

Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara self assessment system, Self assessment system adalah sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak<sup>60</sup>

Menurut Erly suandy BPHTB mempunyai 3 pengertian yaitu<sup>61</sup>:

- a. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak
- b. Perolehan hak atas tanah dan/ bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan orang pribadi atau badan hukum
- c. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang undang nomor 5 tahun 1960

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, berserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

<sup>58</sup> R. Santoso Brotodiharjo, Op. Cit., halaman 212

<sup>59</sup> Abdul Halim, Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah, (Yogyakarta :Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2000), halaman 146

Agraria, Undang-undang Nomor 16 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lainnya.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB tidak mendasarkan kepada surat pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-undang BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

a. Sistem pemungutan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem self assessment. Yaitu Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

b. Besarnya tarif

Yaitu ditetapkan sebesar 5 % dari nilai perolehan obyek pajak (NPOP) atau 5 % dari NJOP PBB jika besarnya NPOP tidak diketahui atau kurang dari NJOP PBB.

c. Dikenakan sanksi

kepada wajib pajak maupun kepada pejabat pejabat umum yang melakukan pelanggaran ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Undang undang BPHTB.

d. Hasil penerimaan BPHTB

Sebagian besar diserahkan kepada daerah dengan komposisi 80 % untuk daerah dan 20 % untuk pusat.

Sejak diberlakukannya Undang-undang Otonomi Daerah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB juga disempurnakan atau disesuaikan Namun demikian seiring dengan semangat otonomi daerah seperti halnya PBB, maka BPHTB pun pada tahun 2011 akan menjadi pajak daerah dengan diberlakukannya UU No. 28 Tahun 2009.. Hal ini berkaitan dengan perubahan struktur pemerintahan daerah terutama berkaitan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, ini menunjukkan bahwa sekalipun pengelolaan BPHTB dilaksanakan oleh pemerintah pusat namun sebagian besar penerimaan BPHTB merupakan pendapatan daerah. Perubahan Undang-undang BPHTB menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 dan di sempurnakan Namun demikian seiring dengan semangat otonomi daerah seperti halnya PBB, maka BPHTB pun pada tahun 2011 akan menjadi pajak daerah dengan diberlakukannya UU No. 28 Tahun 2009. Hal ini difokuskan pada perubahan substansi dan penyesuaian terminologi yang berkaitan dengan

perubahan struktur pemerintahan daerah dengan mempertimbangkan bahwa pemerintah daerah masih akan berkembang.

Sebenarnya BPHTB mempunyai kesamaan dengan PBB bila dipandang dari sisi aliran dana penerimaan daerah serta penggunaannya, bedanya hanya terdapat pada substansinya saja BPHTB dikenakan secara nyata terhadap obyek berupa bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan sedangkan PBB dikenakan secara nyata terhadap obyek fisik property (tanah dan atau bangunan). Arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam perubahan Undang-Undang BPHTB adalah <sup>62</sup>:

- a. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional dibidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerima pajak.
- b. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan yang berasal dari penerima pajak.

Perkembangan politik dan ekonomi yang terjadi di Indonesia serta berdasarkan kekurangan-kekurangan yang diketahui dalam pelaksanaan Undang-Undang BPHTB selama kurang lebih satu setengah tahun mengakibatkan beberapa materi dalam undang-undang BPHTB yang

---

<sup>60</sup>Safri Nurmana, Pengantar Perpajakan, Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 110

<sup>61</sup> Erly suandy, Hukum Pajak, salemba empat, Jakarta, 2011 halaman. 60

dirasa kurang sesuai lagi dengan keadaan sekarang. Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tertuang dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 yang memuat pokok-pokok perubahan antara lain :

- a. Memperluas cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru.
  - b. Meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta sanksi bagi pejabat dan wajib pajak yang melanggar.
  - c. Memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya.
  - d. Menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang tentang pemerintahan daerah dan pertimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah.
3. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan pada Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 meliputi :

- a. Pemindahan hak karena
  1. jual beli
  2. tukar tambah
  3. hibah
  4. hibah wasiat
  5. waris

6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  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
  13. Hadiah
- b. Pemberian hak baru, karena
1. Kelanjutan pelepasan hak;
  2. di luar pelepasan hak

Pelaksanaan perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, penukaran usaha dan hadiah pada umumnya dilakukan di hadapan/oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris , perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang oleh seseorang atau badan hukum dilaksanakan oleh Pejabat Lelang, putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap perolehan haknya dilaksanakan oleh hakim yang mengadili Pelaksanaan peralihan hak karena pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak, baik kepada orang pribadi maupun badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak dilakukan

oleh pejabat yang berwenang dan terjadi saat diterbitkan surat keputusan pemberian hak baru oleh pejabat yang berwenang. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang diperoleh seseorang dari hibah wasiat dilakukan sendiri oleh yang bersangkutan sebelum pemberi hibah wasiat meninggal dunia, sedangkan perolehan hak karena waris dilaksanakan setelah pewaris meninggal dunia.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Undang-undang BPHTB ada enam hak atas tanah yang menjadi obyek pajak BPHTB. Hak atas tanah tersebut mengacu pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu terdiri dari :

a. Hak Milik

Adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

b. Hak Guna Usaha

Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung, oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Perundang-undangan yang berlaku.

c. Hak Guna Bangunan

---

<sup>62</sup>Marihot Pahala. Siahaan, Op. Cit, halaman 54

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

d. Hak Pakai

Adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi juga hak atas sebagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

f. Hak Pengelolaan

Adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan

pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Menurut ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 mengatur pengecualian obyek pajak bahwa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh :

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan azas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau 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 karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Selanjutnya ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang BPHTB menyebutkan bahwa yang menjadi subyek pajak adalah orang-orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, ini menunjukkan bahwa pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak. Badan atau badan hukum adalah organisasi, perkumpulan atau paguyuban

lainnya yang pendiriannya dengan akta otentik dan oleh hukum diperlakukan sebagai personal atau sebagai orang, dimana subjek pajak tersebut dikenakan kewajiban untuk membayar pajak

#### 4. Dasar Pengenaan Pajak, Tarif dan Cara Perhitungan BPHTB

Dasar pengenaan pajak adalah nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yaitu dapat berupa harga transaksi (termasuk harga transaksi dalam Risalah Lelang) dan nilai pasar. Menurut ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Nilai Perolehan Obyek Pajak dikelompokkan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:

- a. Jual beli adalah harga transaksi Tukar menukar, hibah, wasiat, waris, pemasukan hak dalam perseroan atau badan hukum lainnya. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah adalah nilai pasar.
- b. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang. Menurut Penjelasan Pasal 6 ayat (2) huruf a, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan (misal penjual dan pembeli) merupakan harga riil. Sedangkan Nilai Pasar sebagaimana diatur dalam Penjelasan pasal 6

ayat (2) huruf b, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah harga rata-rata dari transaksi jual secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah atau bangunan. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang adalah harga riil yang telah ditentukan oleh pejabat lelang atas tawaran harga tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK-01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Menurut Pasal 6 ayat (3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 menetapkan bahwa apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah Nilai Jual Obyek Pajak PBB, NJOP PBB tersebut tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang diterbitkan oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan wilayah tempat obyek berada. Apabila NJOP PBB yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat 3 belum ditetapkan, besarnya NJOP PBB tersebut dapat dimohonkan kepada Menteri Keuangan untuk menetapkannya. Besarnya pajak terutang di hitung dengan cara mengalikan tarif 5% (lima persen) dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Rumusan perhitungan besarnya BPHTB adalah:

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5 \%$$

Di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena

waris dan hibah wasiat bahwa BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus derajat keatas atau satu derajat ke bawah dengan penerima hibah wasiat termasuk suami istri adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang. Atas permohonan Wajib Pajak dapat diberikan pengurangan BPHTB hal ini diatur dengan keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 518/KMK. 04/2000 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB, yang kemudian ditindak lanjuti oleh Dirjen Pajak dengan di keluarkannya keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-531/PJ/2000 tentang Tata Cara pemberian pengurangan BPHTB. Pengurangan dimaksud dapat diberikan dengan mendasarkan pada kondisi yang ada hubungannya dengan objek pajak maupun sebabsebab tertentu.

Sebagai contoh besar pengurangan untuk wajib pajak orang pribadi yang yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang, sehingga rumus besarnya BPHTB karena waris, hibah wasiat dan hibah adalah :

$$\text{BPHTB} = 50\% \times ((\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%).$$

Tata cara penentuan besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 518/KMK.04/2000 yang mulai diberlakukan

pada 1 Januari 2001 besarnya untuk setiap kabupaten/kota diusulkan oleh pemerintah daerah yang bersangkutan kepada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak yang waktunya paling lambat 1 (satu) bulan sebelum tahun pajak dimulai.

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan menetapkan NPOPTKP dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah. Apabila Pemerintah Daerah tidak mengajukan usulan maka besarnya NPOPTKP ditetapkan oleh Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Setempat atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan perekonomian regional. Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, Wajib Pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak, hal demikian yang dinamakan sistem pemungutan BPHTB yaitu self assessment yang artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan menggunakan adanya surat ketetapan pajak atau wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan terbitnya Surat Ketetapan Pajak (penjelasan Pasal 10 ayat 1) Pajak terutang yang telah dituangkan dalam SSB di bayar kepada Kas Negara melalui Kantor Pos atau Bank BUMN atau tempat pembayaran yang ditunjuk Menteri Keuangan.

Berkaitan dengan pemungutan BPHTB, berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selain pemungutan, maka hasil pungutan tersebut seluruhnya menjadi kewenangan daerah karena dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah BPHTB merupakan salah satu Pajak Daerah, sehingga sebagai konsekuensinya tidak hanya pemungutannya saja tetapi segala sesuatunya yang berkaitan dengan BPHTB kewenangannya menjadi milik Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan bukan menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.

5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Pati<sup>63</sup>

Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 8 tahun 2017 Tentang Perubahan atas peraturan daerah kabupaten pati nomor 1 Tahun 2011 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam rangka percepatan pembangunan untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha serta pemberian perlindungan masyarakat berpenghasilan rendah, Pemerintah telah mengeluarkan kebijakan penurunan PPh Final yang semula 5 % sekarang menjadi 2.5 %.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a 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, yang menyebutkan bahwa besarnya Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas

Tanah dan/atau Bangunan adalah sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Seiring dengan kebijakan pemerintah tersebut, sekaligus sebagai bentuk peran pemerintah daerah guna menyukseskan kebijakan pemerintah Pemerintah Kabupaten Pati memandang perlu untuk melakukan penyesuaian terhadap penerapan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di daerah. Sesuai ketentuan Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, tarif BPHTB adalah sebesar 5 % (lima persen) yang merupakan tarif maksimal sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Penerapan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebesar 5 % tersebut dirasakan masih memberatkan masyarakat, dimana beban yang harus ditanggung wajib pajak dirasakan terlalu tinggi. Selain itu Penerapan tarif yang memberatkan masyarakat tersebut dapat berdampak pada terhambatnya proses percepatan pembangunan dan perlindungan terhadap masyarakat yang berpenghasilan rendah. Oleh sebab itu Pemerintah Kabupaten Pati melakukan langkah penurunan tarif

BPHTB dengan mengubah Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah**

### **1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.

Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah di saneer yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah di saneer dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi<sup>64</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti

perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>65</sup>

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:<sup>66</sup>

- a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar

<sup>63</sup>Undang-undang peraturan daerah kabupaten Pati nomor 8 tahun 2017 tentang perubahan atas peraturan daerah kabupaten Pati nomor 1 tahun 2011 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadinya jual beli tanah tersebut.

Transaksi tanah, di lapangan hukum harta kekayaan merupakan salah satu bentuk perbuatan tunai dan berobjek tanah. Intinya adalah penyerahan benda (sebagai prestasi) yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran tunai (seluruhnya, kadang-kadang sebagian, selaku kontra prestasi). Perbuatan menyerahkan itu dinyatakan dengan istilah jual (Indonesia), adol, sade (Jawa).<sup>67</sup>

Transaksi jual tanah dalam sistem Hukum Adat mempunyai 3 muatan, yakni:<sup>68</sup>

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual gade, adil sende, ngejual akad atau gade.
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain adol plas, runtemurun, menjual jaja.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, adol oyodan).

---

<sup>64</sup> Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 235.

<sup>64</sup> Soerjono Soekanto, *hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm. 211.

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem Hukum Adat sebagai berikut.

1. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selama-lamanya

a. Jual Lepas

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.<sup>69</sup>

Biasanya, pada jual lepas, calon pembeli memberikan sesuatu tanda jadi sebagai pengikat yang disebut panjer. Meskipun telah ada panjer, perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan panjer semata-mata. Dengan demikian panjer di sini fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Apabila telah ada panjer, konsekuensinya manakala jual beli tidak jadi dilaksanakan, akan ada dua kemungkinan, yaitu bila yang ingkar si calon pembeli, maka panjer tersebut menetap pada si calon penjual, bila keingkaran itu ada pada pihak si calon penjual, maka harus menembalikan panjernya pada si calon pembeli, adakalanya bahkan dua kali lipat nilainya dari panjer semula.

2. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik yang bersifat sementara

a. Jual Gadai

Jual Gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara

---

<sup>66</sup> Ibid.

<sup>67</sup> Imam Sudiyat, Hukum Adat Sketsa Asas, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 28.

sementara atas tanah kepada pak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian, maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara waktu tersebut.<sup>70</sup>

#### b. Jual Tahunan

Jual Tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.<sup>71</sup>

Kewenangan yang diperoleh si pembeli tahunan adalah mengolah tanah, menenemi dan memetik hasilnya, dan berbuat dengan tanah itu seakan-akan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang diperjanjikan. Transksi tanah ini di luar Jawa tidak begitu dikenal.

Selain dari 3 bentuk jual tanah diatas, Prof. Soerjono Soekanto menambahkan bentuk jual gangsur. Menurutnya, pada jual gangsur ini, walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah masih tetap berada di tangan

penjual. Artinya, bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai, yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli.<sup>72</sup>

## 2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai 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. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri 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. Maka 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 di saneer yang dihilangkan dari catat-cacatnya/Hukum Adat yang sudah disempurnakan/Hukum Adat telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang.

Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K.Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.<sup>71</sup> Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada

---

<sup>68</sup> Op. Cit., Soerjono Soekanto, 212.

<sup>69</sup> Ibid.

<sup>70</sup> Ibid., hlm. 214.

<sup>71</sup> Ibid., hlm. 216.

<sup>72</sup> Ibid., hlm. 216.

pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.<sup>74</sup>

### 3. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi dua bentuk :

#### a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam beralih ini, pihak yang

memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Dialihkan/Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Dalam dialihkan/pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Secara rinci, objek pemindahan hak melalui jual beli dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Hak Milik

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan

kepada pihak lain”. Secara eksplisit, jual beli Hak Milik dimuat dalam Pasal 26 UUPA.

## 2. Hak Guna Usaha

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Usaha dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 28 Ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Secara eksplisit, Hak Guna Usaha dapat diperjualbelikan dimuat dalam Pasal 16 Ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu “Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara jual beli”.

### c. Hak Guna Bangunan

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dan dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 35 Ayat (3) UUPA, yaitu “Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Secara eksplisit, Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan dimuat dalam Pasal 34 Ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu “Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena jual beli”.

Pasal 34 Ayat (7) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996

<sup>73</sup>Boedi Harsono, (d) “Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi”, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hlm. 50.

<sup>74</sup>Op. Cit., Boedi Harsono, hlm. 296.

mensyaratkan bahwa “Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan dari pemegang Hak Pengelola”. Pasal 34 Ayat (8) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan”.

d. Hak Pakai

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Pakai dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 43 UUPA, yaitu: “Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan”.

e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, yaitu “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor

Agraria Kabupaten atau Kota madya yang bersangkutan menurut peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Peran PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasar jual beli di Kabupaten Pati**

Menurut penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, bagi seluruh rakyat Indonesia dapat terwujud melalui dua upaya. Pertama, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan dengan konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya; sehingga perlu membuat peraturan perundang-undangan yang diperintahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang sesuai dengan jiwa dan asas UUPA tersebut. Kedua, untuk menghadapi kasus-kasus konkret di bidang pertanahan, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan. Akan tetapi, juga dibutuhkan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan memudahkan kegiatan perekonomian seperti jual beli, pembeli akan mudah mengetahui informasi yang dibutuhkan mengenai tanah yang akan dijadikan objek perbuatan hukum yang dilakukan. Oleh karena itu, keterangan tersebut tersimpan dalam

kantor pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah dan terbuka untuk umum serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>75</sup>

UUPA merupakan perangkat hukum pertanahan sebagai sendi dan landasan baik hukum nasional maupun kepastian hukum pada politik dan sistem pertanahan nasional. Secara tegas dinyatakan dalam Penjelasan UUPA bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, bertindak selaku badan penguasa sehingga tepatlah jika bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara.

Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah yang dikuasainya kepada warga masyarakat sehubungan dengan hak menguasai oleh negara. Pemberian hak ini harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum untuk pemberian hak ini dapat dilakukan antara lain dengan cara jual beli, hibah, dan lain-lain. Perbuatan hukum tersebut menimbulkan peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang akan menerima hak atas tanah tersebut.<sup>76</sup>

Peralihan hak atas tanah harus di hadapan pejabat yang berwenang, sesuai Pasal 37(1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.“

Menurut A.A. Andi Prajitno,<sup>77</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang ditunjuk dengan surat keputusan pemerintah dalam hal ini oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mewakili negara; yaitu membuat akta atau dokumen yang diperlukan oleh negara berkaitan dengan penertiban pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran asset (kekayaan) negara berupa tanah dalam melayani kebutuhan masyarakat (public service) di bidang hukum keperdataan dengan objek tanah sebagaimana tercantum pada UUPA. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa PPAT mempunyai peran penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Direktorat Jenderal Agraria yang sekarang pada BPN Republik Indonesia.<sup>78</sup>

Menurut penjelasan GATOT SUGIARTO, S.H. selaku Notaris/PPAT Daerah Kerja Kabupaten Pati, dan menurut Teori Kewenangan Philipus M. Hadjon, Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah 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, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2(1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP No. 37/1998). Perbuatan hukum tersebut menurut Pasal 2 (1) PP No. 37/1998 meliputi: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>79</sup>

Akta itu sendiri ada yang berupa akta otentik dan akta di bawah tangan.

<sup>80</sup>Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu; di tempat dimana akta itu sebagian tugas dibuatnya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Sedangkan mengenai akta di bawah tangan adalah tulisan yang ditandatangani tanpa perantara pejabat umum. Akta otentik merupakan bukti yang paling akurat dan bernilai tinggi serta berperan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan

<sup>75</sup> Yulia Amborowati, "Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar" (2020) 18:1 Al Qodiri J Pendidikan, Sos Dan Keagamaan 302–319 at 311.

<sup>76</sup> Mardansyah, "Analisis Prosedur Administrasi Peralihan Hak atas Tanah Hibah pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bungo Provinsi Jambi" (2020) 5:1 Dialekt Publik J Adm Negara Univ Puter Batam 50–59 at 56.

<sup>77</sup> AA Andi Prajitno, Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT (Malang: Selaras, 2013) at 13.

<sup>78</sup> Dwina Natania, Lastuti Abubakar & Nanda A Lubis, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik" (2020) 3:2 Acta Diurnal J Ilmu Huk Kenotariatan 273–291 at 287.

lain- lainnya.<sup>81</sup> Kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial.

Melalui akta otentik inilah dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa.<sup>82</sup> Sengketa dapat timbul akibat adanya ketidaksesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan adanya akta otentik ini diharapkan dapat dipakai sebagai bukti tertulis yang paling akurat dalam menyelesaikan sengketa. Sedangkan jika sebuah perbuatan hukum hanya dilakukan dengan akta di bawah tangan, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti, karena akta tersebut hanya dibuat oleh pihak yang memberi dan pihak yang menerima dan ditandatangani oleh kedua belah pihak tersebut tanpa adanya kaitan dengan pejabat umum yang dapat membuktikan kebenaran dari akta tersebut. Hal di atas juga tidak dapat ditentukan dengan jelas hak dan kewajiban kedua belah pihak yang menandatangani akta tersebut, tidak dijanjikan tidak akan menimbulkan sengketa karena akta tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak yang berkepentingan, sedangkan pihak ketiga yang mungkin mempunyai kepentingan atas objek perjanjian tersebut tidak mengetahui perbuatan hukum yang telah terjadi, sehingga dapat menimbulkan sengketa.

<sup>79</sup>Gatot Sugiarto, S.H., Wawancara, Notaris/PPAT Kanupaten Pati ( 16-06-2022 )

<sup>80</sup>Abdul Muthallib, "Pengaruh Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Mencapai Kepastian Hukum" (2020) 12:1 *Jurisprudensi J Ilmu Syariah, Perundang- undangan, dan Ekon Islam* 21–43 at 39.

Akta yang dibuat oleh PPAT berlaku sebagai akta otentik, salah satu diantaranya adalah akta jual beli (AJB) yaitu akta yang dibuat bila seseorang ingin menjual tanah miliknya kepada orang lain. AJB berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebelum membuat AJB, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan. Pembuatan AJB dihadiri oleh penjual, calon pembeli, serta minimal dua orang saksi.<sup>83</sup> AJB dibuat jika transaksi jual beli telah lunas pembayarannya. Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah; AJB harus ditandatangani oleh pembeli dan penjual di hadapan PPAT jika pembeli telah lunas membayar seluruh harga tanah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait dengan transaksi jual beli.

Pembuatan AJB tersebut harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan dan didukung oleh dokumen yang diharuskan ada dan menurut penelitian PPAT yang bersangkutan adalah benar. Bentuk baku dari akta PPAT sudah ditentukan oleh BPN yang berbentuk blanko akta; berbeda dengan akta notaris yang dibuat sendiri oleh notaris tergantung dari kebutuhan akan akta dan perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh kliennya. Dapat tidaknya akta PPAT tersebut diproses oleh kantor pertanahan tergantung dari akta yang diberikan dengan dokumen-dokumen pendukungnya.<sup>84</sup> Hal ini disebabkan karena akta PPAT tersebut

akan dipergunakan sebagai bukti otentik mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan adanya perubahan data yuridis pendaftaran tanah.

Menurut penjelasan GATOT SUGIARTO, S.H. selaku Notaris/PPAT Daerah Kerja Kabupaten Pati, Kegiatan PPAT dalam pendaftaran tanah adalah pembuatan akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang disebut dalam peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah. Akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di kantor pertanahan sehingga data yang ada pada kantor pertanahan adalah data terbaru. Pada kenyataannya, masih banyak masyarakat yang belum memahami betul tentang arti peran PPAT dalam pembuatan AJB tanah.<sup>85</sup>

Masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui akta di bawah tangan. Walaupun pembuatan akta di bawah tangan hanya dapat dilakukan untuk tanah yang belum pernah didaftarkan di BPN, tetapi tetap dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Seringkali terjadi munculnya dua pihak yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah didaftarkan tersebut. Hal ini disebabkan karena masyarakat tidak mengetahui peran PPAT dalam kaitannya peralihan hak atas tanah karena jual beli. Di sisi lain, peraturan perundang-undangan yang mengatur jual beli tanah berpotensi tidak relevan dengan situasi saat ini;

---

<sup>81</sup>Ayu Larasati & Raffles Raffles, “Peralihan Hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia” (2020) 1:1 Zaaken J Civ Bus Law 127–144 at 143.

<sup>82</sup>Irfan Iryadi, “Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara” (2019) 15:4 J Konstitusi 796.

sehingga membuat peran PPAT dalam proses pengalihan jual beli hak atas tanah masih diperdebatkan, khususnya mengenai seberapa besar peran PPAT tersebut. Untuk itu, tulisan ini akan membahas tentang peran PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli.

## **B. Peran PPAT dalam proses peralihan hak dan pembayaran pajak BPHTB atas jual beli tanah di Kabupaten Pati**

### **1. Peran PPAT dalam Proses Peralihan Hak**

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang salah satunya berupa pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

Di sinilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tertentu dalam bidang pertanahan mempunyai peran yang sangat penting untuk mendukung kepala Kantor Pertanahan melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah khususnya pemeliharaan data tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi penambahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar.

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang

<sup>83</sup> Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail & Darmawan Darmawan, “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Cacat Hukum” (2020) 8:2 J IUS Kaji Huk dan Keadilan 283.

<sup>84</sup> Made Emy Andayani Citra & I Made Sudirga, “Eksistensi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) dalam Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Denpasar” (2020) 2:1 J Huk Sar 1–15 at 13.

<sup>85</sup> Gatot Sugiarto, S.H., Wawancara, Motaris/PPAT Kanupaten Pati ( 16-06-2022 )

bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Tujuannya adalah untuk tertib administrasi pemeliharaan data tanah sehingga selalu up to date dengan segala perubahan data yuridis dan data fisik yang terjadi.

Dalam PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT ialah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Disebutkan juga, PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar pendaftaran perubahan data yuridis mengenai tanah. Akta otentik tertentu dimaksud adalah akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sebagai pelaksanaan UUPA diterbitkan PP No.10 Tahun 1961 (sekarang PP No.24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah, sebagai tonggak sejarah keberadaan PPAT sebagaimana yang kemudian dikenal sekarang ini.

PP No.37 Tahun 1998 membedakan PPAT menjadi PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus PPAT. Sedikit berbeda dengan PPAT, maka PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sedangkan PPAT Khusus adalah Pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan

membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Meskipun kewenangan PPAT diperoleh dari pemerintah, jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri;

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah untuk membuat akta pemindahan hak yang merupakan alat bukti otentik;
- b. Mempunyai tugas sebagai recording of deed of conveyance (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai kesepakatan di antara mereka;
- c. Mengesahkan suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum, dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta untuk memenuhi syarat otentisitas atas akta yang dibuat sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

Akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dalam PP No.24 Tahun 1997 ditegaskan, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundangan yang berlaku. Untuk dibuatkan akta PPAT tersebut, pihak yang memindahkan hak dan menerima hak harus

menghadap PPAT. Pihak yang menerima hak (pembeli) harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya. Demikian pula pihak yang memindahkan hak (penjual) harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut.

Dalam perspektif UUPA, jual beli tanah didasari hukum adat yang bersifat “tunai” artinya pada saat jual beli itulah hak tanahnya dialihkan dari penjual kepada pembeli dan saat itu pula pembeli membayar lunas harganya kepada penjual.

Proses jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi. Jika sudah bersertipikat siapapun boleh menjadi saksi asal sudah dewasa, dan jika belum bersertipikat saksinya adalah Kepala Desa dan salah seorang anggota pemerintahan setempat. Yang merupakan tanda bukti dari jual beli tanah ialah Akta Jual Beli dari PPAT, kecuali lelang yang dibuktikan dengan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.

Hak atas tanah yang dibeli beralih kepada pembeli sejak diadakannya jual beli di hadapan PPAT. Fungsi pendaftaran peralihan hak adalah untuk memberikan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli tersebut. Secara de jure, jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT tetap sah sepanjang syarat-syarat materil mengenai jual beli itu dipenuhi (meskipun harus diakui dalam praktek akan sulit untuk balik namanya). Dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT bukan syarat sahnya jual beli tetapi hanya untuk mendapatkan bukti yang kuat mengenai jual beli itu (Putusan MA RI No.123 K/Sip/1970 tanggal 19 September 1970).

Cek sertifikat tanah bisa dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, cek sertifikat tanah juga dapat dilakukan secara online melalui aplikasi maupun website. Sebagai informasi, sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah atau lahan yang dikeluarkan oleh BPN. Sebagai dokumen penting, memeriksa keaslian dari sertifikat tanah (cek sertifikat tanah) pun menjadi hal yang perlu dilakukan. Peralnya, banyak kasus mengenai penipuan sertifikat tanah terjadi dalam beberapa tahun terakhir. Di Indonesia, permasalahan yang paling sering terjadi adalah sertifikat tanah bodong dan duplikasi sertifikat tanah yang asli. Persoalan terkait keaslian sertifikat tanah sendiri umumnya disebabkan kecerobohan masyarakat sebelum proses transaksi berjalan. Sebagian masyarakat tidak memeriksa keaslian sertifikat tanah atau melakukan cek sertifikat tanah sebelum membeli. Padahal, sertifikat tanah yang palsu tentu tak memiliki landasan hukum yang kuat apabila tanah tersebut nantinya diperkarakan. Oleh karena itu, masyarakat perlu memeriksa keaslian sertifikat tanah (cek sertifikat tanah) sebelum membeli tanah atau rumah. Dikutip dari laman Indonesia.go.id, ada dua cara cek sertifikat tanah yang bisa dilakukan. Pertama dengan datang langsung ke kantor BPN. Kedua, dengan mengecek melalui layanan daring (cek sertifikat tanah online).

Sertipikat tanah yang sudah diperiksa dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum (atau kuasanya), disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang

memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta. PPAT juga wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta.

Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak dengan akta PPAT juga harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari (PPAT diberi tahu tentang pelanggaran batas waktu penyerahan akta tersebut).

Memperhatikan uraian di atas, PPAT mempunyai peran yang sangat penting mendukung BPN dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah khususnya terkait dengan pemeliharaan data tanah. Terlebih lagi dengan akan terdaptarnya semua bidang tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan Kementerian ATR/BPN di seluruh Indonesia maka dapat dipastikan transaksi tanah akan semakin meningkat. Ke depannya, PPAT diharapkan semakin profesional seiring dengan kian meningkatnya berbagai transaksi tanah yang memerlukan akta PPAT.<sup>86</sup>

## **2. Peran PPAT dalam pembayaran Pajak BPHTB**

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak dipungut dari warga Negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Pembangunan nasional Indonesia pada

dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersama-sama pemerintah. Peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak.

Pajak merupakan alternatif yang sangat potensial. Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat potensial, maka sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat, selain karena jumlahnya yang relatif stabil juga merupakan cerminan partisipasi aktif masyarakat dalam membiayai pembangunan. Menurut Mardiasmo (2011: 5) penggolongan pajak menurut lembaga pemungutannya dibedakan menjadi dua, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Pajak Daerah menurut Kesit Bambang Prakosa (2013: 2) adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan. Bea Perolehan Hak

Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2011: 90) mengatakan bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum oleh Undang-Undang peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan.

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak,

---

<sup>86</sup>Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah,  
<https://banjarmasin.tribunnews.com/2019/09/25/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas-tanah?page=2>.

diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Menurut penjelasan GATOT SUGIARTO, S.H. selaku Notaris/PPAT Daerah Kerja Kabupaten Pati, Penyetoran Pajak BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT, akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya. PPAT secara tidak langsung mengurangi beban tugas fungsi untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.<sup>87</sup>

Menurut penjelasan AKIYADI, S.Sos. selaku KASUBID Penetapan dan Analisa Data Bidang PBB dan BPHTB Kabupaten Pati, Realita yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa penyetoran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual-beli tanah antara penjual dan pembeli<sup>88</sup> tetapi menurut Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Bab III Dasar Pengenaan, Tarif Pajak dan Tatacara Penghitungan Pajak dalam Pasal 6 yaitu :<sup>89</sup>

1. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak.
2. Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
  - a. Jual beli adalah harga transaksi

- b. Tukar menukar adalah nilai pasar
  - c. Hibah adalah nilai pasar
  - d. Hibah wasiat adalah nilai pasar
  - e. Waris adalah nilai pasar
  - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
  - h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
  - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
  - j. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar
  - k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar
  - l. Peleburan usaha adalah nilai pasar
  - m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar
  - n. Hadiah adalah nilai pasar
  - o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
3. Jika Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan

yang dipakai adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Pasal I , Ketentuan Pasal 7 dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembar Daerah Kabupaten Pati Tahun 2011 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 54), diubah sehingga berbunyi sebagai berikut : Pasal 7 , Tarif BPHTB

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a 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, yang menyebutkan bahwa besarnya Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.<sup>90</sup>

<sup>87</sup>Gatot Sugiarto, S.H., Wawancara, Motaris/PPAT Kanupaten Pati ( 16-06-2022 )

<sup>88</sup>Akiyadi, Wawancara, Kasubid Penetapan dan Analisa Data Bidang PBB dan BPHTB Kabupaten Pati ( 13-06-2022 )

<sup>89</sup>Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Bab III Dasar Pengenaan Tarif Pajak dan Tatacara Penghitungan Pajak dalam Pasal 6 ditetapkan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen)

Seiring dengan kebijakan pemerintah tersebut, sekaligus sebagai bentuk peran pemerintah daerah guna menyukseskan kebijakan pemerintah Pemerintah Kabupaten Pati memandang perlu untuk melakukan penyesuaian terhadap penerapan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di daerah. Sesuai ketentuan Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, tarif BPHTB adalah sebesar 5 % (lima persen) yang merupakan tarif maksimal sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 88 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Penerapan tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebesar 5 % tersebut dirasakan masih memberatkan masyarakat, dimana beban yang harus ditanggung wajib pajak dirasakan terlalu tinggi. Selain itu Penerapan tarif yang memberatkan masyarakat tersebut dapat berdampak pada terhambatnya proses percepatan pembangunan dan perlindungan terhadap masyarakat yang berpenghasilan rendah. Oleh sebab itu Pemerintah Kabupaten Pati melakukan langkah penurunan tarif BPHTB dengan mengubah Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Contoh penghitungan Pajak BPHTB ( Pembeli ) Kabupaten Pati :

Nilai Perolehan Objek Pajak	= Rp. 100.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	= Rp. 60.000.000,00
Nilai Perolehan Pajak Kena Pajak	= Rp. 40.000.000,00
Pajak Yang Terutang = 2,5% X Rp. 40.000.000,00	= Rp. 1.000.000,00

Contoh penghitungan Pajak PPH ( Penjual )

Nilai Perolehan Objek Pajak	= Rp. 100.000.000,00
Pajak Yang Terutang = 2,5% X Rp. 100.000.000,00	= Rp. 2.500.000,00



---

<sup>90</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016

C. Bentuk dan sifat akta jual beli atas tanah

1. Bentuk Akta Jual Beli Tanah

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**FATONI WINAHYU, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA : KABUPATEN PATI

SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor : 9-III-2022

Tanggal 9 Maret 2022

Jl. Raya Batangan - Juwana, Pati, Telp. 085229548549

**AKTA JUAL BELI**

No : 99/ 2022

**Lembar Pertama**

Pada hari ini, Kamis, tanggal 27-01-2022 (dua puluh tujuh Januari dua ribu duapuluh dua), Pukul 09.00 WIB (sembilan Waktu Indonesia Barat).-----

hadir dihadapan Saya, **FATONI WINAHYU, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 9 Maret 2022, nomor : 9-III-2022, diangkat/ ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan

daerah kerja Kabupaten Pati, dan berkantor di Jalan Raya Batangan – Juwana, Pati, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

F. Tuan **WAHYU** lahir di Pati, pada tanggal 29 Januari 1970, Karyawan Swasta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3318072901700001 , dan isterinya yaitu Nyonya **ITA NOVITA** , lahir di Pati, pada tanggal 15 Desember 1970, Dosen, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3318071512700001, yang turut pula hadir dihadapan saya, Pejabat, guna seberapa perlu memberikan persetujuan, keduanya Warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal di Kabupaten Pati, No. A99, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 004, Kelurahan Kauman, Kecamatan Juwana. -----

– Selaku **Penjual**, untuk selanjutnya disebut : -----  
----- **PIHAK PERTAMA.** -----

II. Tuan **HILMAN**, lahir di Kudus, pada tanggal 21 Agustus 1983, Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 010, Rukun Warga 002, Kelurahan Sidokerto, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3398882108830022 -----

– Selaku **Pembeli**, untuk selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK KEDUA.** -----

Para penghadap dikenal oleh Saya, Pejabat.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

Hak Milik Nomor : **2055/Bumimulyo**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam **Surat Ukur** tanggal 07 Pebruari 2015, Nomor : 100/Bumimulyo/2015, seluas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 11.00.00.00.00001 dan Nomor Obyek Pajak Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (NOP SPPT-PBB) : 33.11.808.003.796.0099.0.-----

terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Tengah;-----
- Kabupaten : Pati;-----
- Kecamatan : Batangan;-----
- Kelurahan : Bumimulyo;-----
- Jalan : Raya Batangan – Juwana-----

Jual beli ini meliputi pula : -----

- Sebidang tanah pekarangan. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

----- **Pasal 3** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan

menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- **Pasal 4** -----

Penjual dengan ini menjamin kepada pembeli bahwa identitas penjual adalah benar adanya dan penjual berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar, maka semuanya itu menjadi tanggung jawab penjual dan membebaskan pembeli dan PPAT dari segala tuntutan hukum.

----- **Pasal 5** -----

Pihak pertama dan pihak kedua dengan ini menyatakan bahwa apabila dikemudian hari ada kewajiban pembayaran pajak yang harus dibayar, maka segala kewajiban pembayaran pajak tersebut ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pihak yang bersangkutan.

----- **Pasal 6** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Pati.

----- **Pasal 7** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh masing-masing pihak.

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

1. Tuan JAWAD, lahir di Semarang, pada tanggal 08-06-1984 (delapan Juni seribu Sembilan ratus delapan puluh empat) pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3374120806840002, bertempat-tinggal di Desa/Kelurahan Batusari, Kecamatan Batangan, Kabupaten Pati, Jalan Diponegoro nomor 10, --Rukun Tetangga 015, Rukun Warga 005; -----

2. Nyonya RINA, lahir di Kendal, pada tanggal 20-12-1991 (dua puluh desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh satu), pemegang Nomor Induk Kependudukan : 3324076712910001, bertempat- tinggal di Desa/Kelurahan Trimulyo, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, Rukun Tetangga 005, -- Rukun Warga 001; -----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Ttd

Ttd

**WAHYU**

**HILMAN**

Persetujuan Isteri

Ttd

**ITA NOVITA**

Saksi

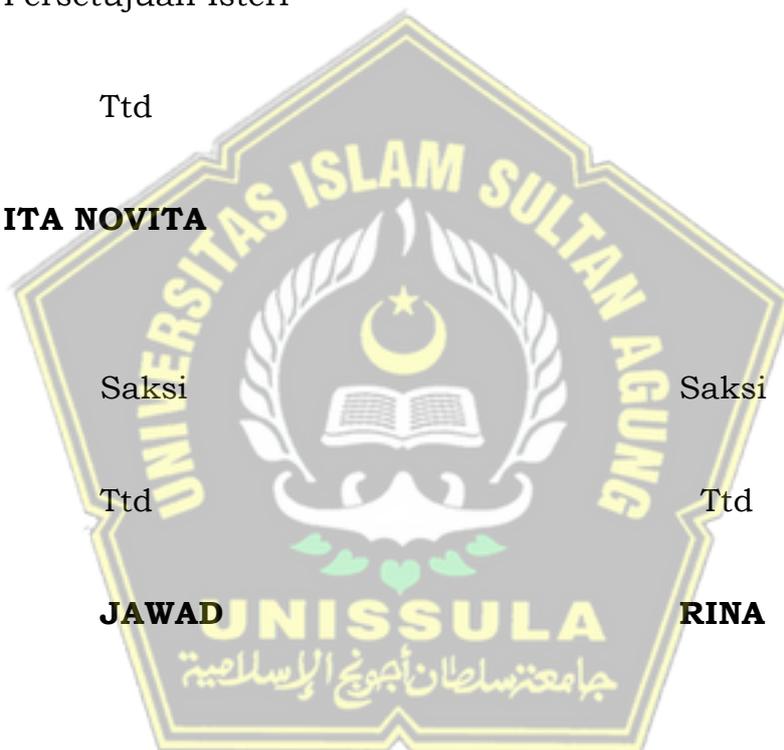
Saksi

Ttd

Ttd

**JAWAD**

**RINA**



Pejabat Pembuat Akta Tanah

Cap & ttd

**FATONI WINAHYU, S.H., M.Kn.**

## 2. Sifat Akta Jual Beli Tanah

Hukum tanah nasional kita sebagai mana ditegaskan di dalam UUPA adalah berdasarkan atau bersumber pada hukum adat, khususnya hukum adat tentang tanah. Oleh karena itu sifat hakekat jual-beli di dalam hukum tanah kita sekarang ini adalah sama dengan sifat hakekat jual-beli yang ada dalam hukum adat, akan tetapi telah dimodernisir. Misalnya jual-beli tanah saat ini harus dilakukan dihadapan PPAT. Khususnya bagi tanah yang telah bersertifikat hal tersebut merupakan syarat bagi pencatatan peralihan haknya di Kantor Pertanahan, sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>91</sup>

Menurut hukum adat, demikian pula tentunya menurut hukum tanah kita, pengertian jual-beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual yang bersifat tunai.

Sebenarnya ada 3 asas yang berkaitan dengan pengertian jual-beli ini yaitu “terang, tunai dan riil”.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat kita lihat bahwa di dalam jual-beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang dilakukan pada saat yang bersamaan, yaitu:

- a. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli;

b. Perbuatan hukum pembayaran harga jual-beli oleh Pembeli kepada Penjual;

Dengan dilakukannya 2 (dua) perbuatan hukum tersebut maka dipenuhilah syarat “tunai” dari jual-beli tanah, sehingga dengan demikian jual-beli tanah tersebut telah selesai. Dengan selesainya jual-beli, seketika itu juga hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Selesainya jual-beli sekarang ini dibuktikan dengan ditandatanganinya akta jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi dengan ditandatanganinya akta jual-beli maka hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli tersebut telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Selanjutnya pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru atas tanah tersebut dan selanjutnya dilakukan pendaftaran jual-beli tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat kita lihat bahwa fungsi akta jual-beli adalah:

- a. Sebagai bukti bahwa jual-beli telah dilangsungkan atau telah terjadi dan dilakukan dihadapan PPAT;
- b. Sebagai bukti bahwa hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli tersebut telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan karenanya membuktikan bahwa pembeli telah menjadi pemilik baru atas tanah yang bersangkutan.
- c. Sebagai sarana untuk pendaftaran jual-beli di Kantor Pertanahan.

Jadi sekali lagi saya katakan bahwa menurut hukum tanah nasional kita dengan dilakukannya jual-beli tanah maka seketika itu juga hak atas tanahnya telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan pembeli telah menjadi pemilik baru atas tanah tersebut tanpa diperlukan adanya perbuatan hukum lainnya.

Pengertian jual-beli menurut hukum tanah kita tersebut tentunya berbeda dengan pengertian jual-beli menurut hukum perdata barat. Di dalam hukum perdata barat dengan dilakukannya jual-beli tanah, hak atas tanahnya belum berpindah dari penjual kepada pembeli karena jual-beli tersebut baru merupakan perjanjian yang bersifat “obligatoir”. Artinya, penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan hak atas tanahnya dan pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan membayar harga jual-beli tersebut.

Di dalam hukum perdata barat agar hak atas tanahnya berpindah dari penjual kepada pembeli maka setelah dilakukannya jual-beli tersebut harus diikuti dengan perbuatan hukum “penyerahan hak (yuridische levering)” yang dilakukan dengan dibuatnya “acte van transport” oleh Notaris dan selanjutnya didaftarkan di kantor pendaftaran tanah.

Untuk melakukan jual-beli tanah menurut hukum tanah, agar jual-beli tersebut sah, sebagaimana dinyatakan oleh Profesor Boedi Harsono, harus dipenuhi syarat materil dari jual beli tersebut, yaitu:

- a. Kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut ;

- b. Dipenuhinya syarat oleh pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli;
- c. Persetujuan bersama untuk melakukan jual-beli tersebut;
- d. Dipenuhinya syarat terang, tunai dan riil.

Menurut penjelasan GATOT SUGIARTO, S.H. selaku Notaris/PPAT Daerah Kerja Kabupaten Pati, untuk pelaksanaan jual-beli tanah di hadapan PPAT ada beberapa syarat yang harus diperhatikan, yaitu: <sup>92</sup>

- a. Asli sertifikat tanah harus diserahkan kepada PPAT;
- b. Penjual harus menyerahkan dokumen yang berkaitan dengan diri penjual;
- c. Pembeli harus menyerahkan dokumen yang berkaitan dengan diri pembeli;
- d. Penjual dan pembeli harus melunasi pembayaran PPh dan BPHTB;
- e. Penjual dan pembeli atau kuasanya yang sah harus hadir di hadapan PPAT di kantor PPAT;
- f. PPAT melakukan pengecekan sertifikat di kantor pertanahan;
- g. PPAT membuat akta dengan menggunakan blanko akta sesuai ketentuan yang berlaku;
- h. PPAT memeriksa semua kelengkapan data yang diperlukan untuk pelaksanaan jual-beli tersebut dan mencocokkan semua fotokopi dengan aslinya;
- i. PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak;

j. PPAT meminta para pihak untuk menandatangani akta yang bersangkutan berikut semua dokumen yang diperlukan.

Pelaksanaan jual-beli tanah tersebut tentunya harus ditegaskan di dalam akta yang bersangkutan bahwa jual-beli tanah tersebut juga meliputi bangunan atau tanaman atau benda lain yang ada di atasnya sepanjang hal tersebut juga merupakan milik pemilik tanah, karena kita menganut asas pemisahan horizontal. Selain itu, dilarang untuk melakukan jual-beli tanah tanpa mengikutsertakan benda yang ada di atasnya jika hal tersebut juga merupakan milik pemilik tanah.

Setelah akta jual-beli tersebut selesai ditandatangani maka selanjutnya jual-beli tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan pencatatan atau balik nama jual-beli tersebut. Sehingga nantinya sertifikat tanah yang bersangkutan tercatat atas nama pembeli sebagai pemilik baru. Pendaftaran jual-beli tersebut wajib dilakukan oleh PPAT, tidak dapat diserahkan kepada pembeli karena hal tersebut merupakan kewajiban jabatan PPAT sesuai ketentuan pasal 40 PP No. 24 tahun 1997.

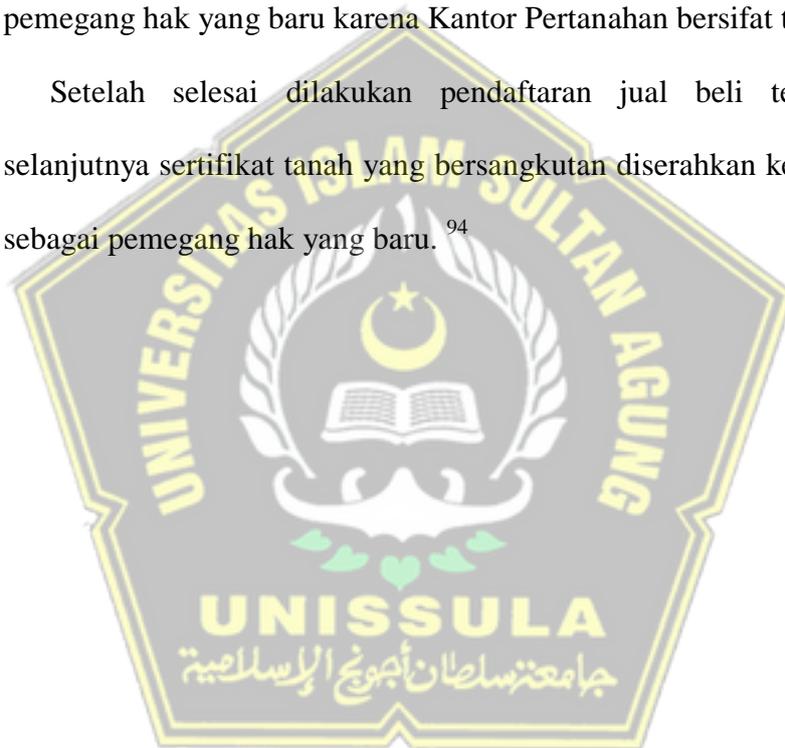
93

Tentunya harus dipahami bahwa pendaftaran jual-beli tersebut bukan merupakan syarat bagi beralihnya hak atas tanah, karena peralihan haknya telah terjadi pada saat selesai ditandatanganinya akta jual-beli sebagaimana diuraikan di atas.

Pendaftaran jual-beli berfungsi untuk memperkuat dan memperluas pembuktian artinya dengan didaftar maka pembeli yang tadinya hanya

mempunyai bukti berupa akta jual-beli maka dengan didaftar, Ia memperoleh alat bukti yang kuat berupa sertifikat tanah. Dengan sertifikat ini namanya tercantum di dalam sertifikat sebagai pemegang hak (ingat sesuai ketentuan pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA dan Psal 31 PP No. 24 tahun 1997 sertifikat dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat) dan dengan didaftar, maka orang lain dapat mengetahui bahwa ia merupakan pemegang hak yang baru karena Kantor Pertanahan bersifat terbuka.

Setelah selesai dilakukan pendaftaran jual beli tersebut maka selanjutnya sertifikat tanah yang bersangkutan diserahkan kepada pembeli sebagai pemegang hak yang baru.<sup>94</sup>



## JADWAL PENELITIAN

Adapun perincian jadwal pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bentuk Kegiatan	Waktu																							
	Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Persiapan																								
Penyusunan Proposal																								
Ujian Proposal																								
Pengumpulan Data																								
Pengumpulan data dan analisa data/informasi																								
Penyusunan laporan/tesis																								
Ujian Tesis																								

<sup>91</sup>Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>92</sup> Gatot Sugiarto, S.H., Wawancara, Motaris/PPAT Kanupaten Pati ( 16-06-2022 )

<sup>93</sup>kewajiban jabatan PPAT sesuai ketentuan pasal 40 PP No. 24 tahun 1997

<sup>94</sup> [https://medianotaris.com/jualbeli\\_menurut\\_alwesius\\_ola\\_berita227.html](https://medianotaris.com/jualbeli_menurut_alwesius_ola_berita227.html)

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian dari hasil penelitian dan berdasarkan analisis yang dilakukan dalam penelitian “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Dan Pembayaran Pajak Bphtb Atas Jual Beli Tanah Di Kabupaten Pati”, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah 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, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2(1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

3. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak dipungut dari warga Negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Pembangunan nasional Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersama-sama pemerintah. Peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak.
4. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 8 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Pasal I , Ketentuan Pasal 7 dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembar Daerah Kabupaten Pati Tahun 2011 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Pati Nomor 54), diubah sehingga berbunyi sebagai berikut : Pasal 7 , Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 2,5 % (dua koma lima persen)

## B. SARAN

Dengan memperhatikan hasil penelitian dan pembahasan dalam penulisan tesis ini, dan agar Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Pajak BPHTB berjalan dengan baik, penulis dapat merumuskan beberapa saran antara lain :

1. Untuk menjalankan perannya PPAT dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah harus mengetahui dan paham syarat-syarat, tahapan proses, dan peraturan undang-undang yang berlaku.
2. Untuk menjalankan Pembayaran Pajak BPHTB peran PPAT dalam pembayaran harus sesuai dengan tarif pajak dan segera dibayarkan.
3. Untuk tarif pajak BPHTB di Kabupaten Pati sebesar 2,5% adalah terendah dibanding dengan daerah lain semoga dapat dipertahankan agar tidak memberatkan masyarakat dalam pembayaran pajak.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku - Buku

- Soedharyo Soimin, *Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika 1993),
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia
- J. Andy Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cetakan Pertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta
- Mardiasmo, 2005, *Perpajakan (edisi revisi)*, Andi Offset, Yogyakarta,
- Siti Resmi, 2004, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta
- Marihot P. Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Muhammad Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju. Bandung
- Idris Zainal. *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU. Medan
- Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit*
- H. M. Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam*, Rajawali Press, Jakarta, 1991
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 2005
- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2002,

A.P Parlindungan, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bandung, 1989, Bagian I

Effendi Perangin Angin, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994

Buku Pedoman Ikatan Notariat Indonesia, Nopember 1996

Muctar Wahid,Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah(Jakarta: Repulika,2008), h 69

Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2001)

Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendadftarannya, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010),

Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000)

Mohammad Solekhan, Mengenal Hukum Pajak ( Semarang, FH Untag, 2016)

R. Santoso Brotodiharjo, Op. Cit

Abdul Halim, Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah, (Yogyakarta :Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2000)

Safri Nurmana, Pengantar Perpajakan, Obor Indonesia, Jakarta, 2003

Erly suandy, Hukum Pajak, salemba empat, Jakarta, 2011

Marihot Pahala. Siahaan, Op. Cit

Soerjono Soekanto, hukum Adat Indonesia, (Jakarta: Rajawali, 1983)

Imam Sudiyat, Hukum Adat Sketsa Asas, (Yogyakarta: Liberty, 1981)

Boedi Harsono, “Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi”,  
(Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria  
dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober  
1977)

Yulia Amborowati, “Kekuatan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan  
Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan yang Belum Terdaftar” (2020) 18:1  
Al Qodiri J Pendidikan, Sos Dan Keagamaan

Mardansyah, “Analisis Prosedur Administrasi Peralihan Hak atas Tanah Hibah  
pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional  
Kabupaten Bungo Provinsi Jambi” (2020) 5:1 Dialekt Publik J Adm Negara  
Univ Puter Batam

AA Andi Prajitno, Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT (Malang:  
Selaras, 2013)

Dwina Natania, Lastuti Abubakar & Nanda A Lubis, “Penyampaian Akta  
Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah  
Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5 Tahun 2020  
Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik” (2020)  
3:2 Acta Diurnal J Ilmu Huk Kenotariatan

Abdul Muthallib, “Pengaruh Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam  
Mencapai Kepastian Hukum” (2020) 12:1 Jurisprudensi J Ilmu Syariah,  
Perundang-undangan, dan Ekon Islam

Ayu Larasati & Raffles Raffles, “Peralihan Hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual  
Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia” (2020) 1:1 Zaaken J Civ Bus Law

Irfan Iryadi, “Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara” (2019) 15:4 J Konstitusi 796.

Imam Surya Saputra, Ilyas Ismail & Darmawan Darmawan, “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli yang Cacat Hukum” (2020) 8:2 J IUS Kaji Huk dan Keadilan 283.

Made Emy Andayani Citra & I Made Sudirga, “Eksistensi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) dalam Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Denpasar” (2020) 2:1 J Huk Sar

#### **B. Peraturan Perundang Undangan**

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Kitab Undang Undang Hukum Pidana

Undang Undang Pokok Agraria

Ketentuan Peralihan Pasal 34 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016

Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kewajiban jabatan PPAT sesuai ketentuan pasal 40 PP No. 24 tahun 1997

Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Perda (Peraturan Daerah) Kabupaten Pati Nomor 8 Tahun 2017 Perubahan atas Perda Nomor 1/2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-undang peraturan daerah kabupaten Pati nomor 8 tahun 2017 tentang perubahan atas peraturan daerah kabupaten Pati nomor 1 tahun 2011 tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang tercantum dalam Bab III Dasar Pengenaan Tarif Pajak dan Tatacara Penghitungan Pajak dalam Pasal 6

### **C. Lain-Lain**

#### **➤ Internet**

<https://www.radarmuria.com/2019/09/kepala-bpkad-penerapan-tarif-bphtb.html>

<https://ayopajak.com/pajak-penjualan-tanah/>

<https://yogipoltek.wordpress.com>

<https://www.pajak.go.id/id/pajak>

<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pajak-penjualan-tanah>

<https://www.republika.co.id/berita/quouw0366/pandangan-islam-soal-memungut-pajak-dari-rakyat-bolehkah-part1>

<https://www.radarmuria.com/2019/09/kepala-bpkad-penerapan-tarif-bphtb.html>

<https://repository.unair.ac.id/37439/2/gdlhub-gdl-s2-2013-oentonocha-27633-3.abstr-i.pdf>

<https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>

<http://repository.untag-sby.ac.id/278/4/BAB%202.pdf>

➤ **Kajian Islam**

Abdullah Bin Muhammad, Alu Syikh, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 1, Kairo, Pustaka

Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram Dan Penjelasannya*, hlm., 563

[https://banjarmasin.tribunnews.com/2019/09/25/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas-tanah?page=2.](https://banjarmasin.tribunnews.com/2019/09/25/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas-tanah?page=2)

[https://medianotaris.com/jualbeli\\_menurut\\_alwesius\\_ola\\_berita227.html.](https://medianotaris.com/jualbeli_menurut_alwesius_ola_berita227.html)

