

TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH

DIBAWAH NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA KABUPATEN DEMAK

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Sastra (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Nama : Rois Hakim

NIM : 30301900409

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG (UNISSULA)

2023

DAFTAR ISI

	Halaman
TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH	1
DIBAWAH NILAI JUAL OBJEK PAJAK PADA KABUPATEN DEMAK	1
DAFTAR ISI	2
BAB I	4
PENDAHULUAN	4
A. Latar Belakang	4
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	10
1. Pendekatan Penelitian.....	10
2. Spesifikasi Penelitian	10
3. Sumber Data.....	10
4. Alat Pengumpulan Data.....	11
5. Lokasi Penelitian.....	12
6. Alat Penelitian	12
7. Analisis Penelitian.....	12
G. Sistematika Pembahasan	13
BAB II	14
TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	14
1. Pengertian Jual Beli Tanah	14
2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah	16
3. Syarat Sah Jual Beli Tanah.....	18
B. Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak yang Melakukan Jual Beli Tanah dengan Faktor Akta di Bawah NJOP	22
C. Tinjauan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam	26
BAB III	29
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	29

A. Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dibawah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) 29	
B. Faktor-faktor yang Menyebabkan Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah dengan Akta dibawah NJOP	34
BAB IV	41
PENUTUP	41
A. Kesimpulan.....	41
DAFTAR PUSTAKA	44



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki hubungan yang erat sekali dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dalam kehidupan masyarakat. Sedangkan *capital asset*, tanah digunakan sebagai faktor modal dalam proses pembangunan. Tanah menjadi benda ekonomi yang sangat penting dan bernilai tinggi.¹

UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menjelaskan, bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.² Hingga sampai saat ini, tanah juga dapat diperjual belikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan, bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada

¹ Madila, 'Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Pulau Rimau Skripsi' (Universitas Sriwijaya Indralaya, 2020), 1.

² 'UUD 1945' Pasal 33 ayat 3.

penjual harga yang telah disepakatinya. Adapun ketentuan yang diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi.³

Sedangkan, definisi jual beli adalah suatu kegiatan tukar menukar barang dengan barang lain dengan tata cara tertentu. Hal yang dimaksud dalam hal ini adalah jasa dan juga penggunaan alat tukar seperti uang. Jual beli itu sendiri adalah tukar menukar barang dengan barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan. Dari definisi di atas dipahami, bahwa jual beli ialah perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara ridha di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang disepakati.⁴

Saat ini, transaksi jual beli tanah di bawah tangan terutama pada tanah yang kepemilikannya belum didaftarkan atau belum bersertifikat dapat memiliki resiko hukum yang lebih tinggi. Oleh karena itu, objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat tersebut harus membutuhkan kejelian dan kehati-hatian yang lebih banyak, agar penjual sebagai pihak sah dan berhak menjual lebih jelas. Apabila jual beli atau peralihan dilakukan tanpa melalui PPAT atau hanya dengan perjanjian dibawah tangan tanpa dicatatkan di PPAT, maka hal tersebut dapat menimbulkan resiko karena nantinya tidak dapat dilakukan perubahan data pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Resiko lain yang akan timbul yaitu apabila terjadi sengketa yang akan mendapat perlindungan

³ Ayu Lestari and Raffles, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia Ayu', *Journall Of Civil and Business Law*, 1.1 (2020), 128.

⁴ Tira Nur Fitria, 'Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam Dan Hukum Negara', *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 03.01 (2017), 53.

hukum adalah yang namanya tertulis di sertifikat. Apabila tanah yang diperjualbelikan baik belum bersertifikat, maka hal tersebut akan sulit dilakukan pembuktian dan telah terjadi suatu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah yang dijual atau dialihkan hanya dengan perjanjian dibawah tangan.⁵

Lebih lanjut mengenai dasar nilai kerugian fisik, dasar perhitungan kerugian fisik dalam ilustrasi sebagaimana dimaksud ialah nilai pasar dan bukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Bahkan secara keseluruhan nomenklatur, NJOP sama sekali tidak dapat diketemukan melalui SPI 204. Oleh sebab yang terdapat dalam SPI 204 ialah pendekatan-pendekatan yang dapat digunakan oleh penilai dalam hal menentukan besaran nilai ganti kerugian. Maka menjadi ironi, suatu fenomena manakala dalam praktik masih ditemukan penilai yang menghitung kerugian aset pihak yang berhak didasarkan pada NJOP yang terlebih adalah dibawahnya.⁶

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat dan harus memenuhi syarat-syarat, seperti: terang, tunai dan riil. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Sementara itu, riil artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi apabila harga belum lunas, maka transaksi belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Adapun perbuatan jual beli tanah tersebut wajib dituangkan dalam akta yang memiliki kekuatan yang sangat kuat sebagai pembuktian. Dalam hal ini, peran dan

⁵ Socha Tcefortin Indera Sakti, 'Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan', *Jurnal Privat Law*, Viii.1 (2020), 145.

⁶ Muhammad Jibril, Arvel Mulia Pratama, And Jinan Raidangi, 'Konsep Penggabungan Antara Njop Dan Nilai Pasar Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *Jurnal Agraria Dan Pertahan*, 6.1 (2020), 60.

tanggung jawab notaris adalah sangat besar karena berkaitan dengan fungsi akta yang dibuat oleh notaris yaitu sebagai bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu dan sebagai dasar jual beli tanah dalam lingkungan masyarakat. Tanpa adanya suatu akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris, maka proses akan sangat sulit dilakukan untuk kegiatan pendaftaran tanah karena dalam pelaksanaan kegiatan jual beli tanah hak surat tanah dari camat merupakan salah satu keharusan yang mengikat dalam akta jual beli tanah.⁷

Penelitian tentang jual beli tanah telah banyak diteliti oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Putra menjelaskan, bahwa hak milik yang di alihkan berarti berpindah dari seseorang kepada pihak lain karena perbuatan hukum, salah satu cara yakni melalui jual beli, banyaknya permasalahan dalam peralihan hak karena jual beli salah satunya jual beli tanah yang belum ada sertifikatnya, akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat adalah tidak terjadinya peralihan hak atas tanah dan tidak adanya kepastian hukum pemegang hak atas tanah.⁸ Berdasarkan ulasan di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul, "**Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Nilai Jual Objek Pajak Pada Kabupaten Demak**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan ulasan di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁷ Taufika Hidayati and Yulia Tiara Tanjung, 'Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Surat Camat Melalui Notaris', *Jurnal Penelitian*, 2.2 (2022), 404.

⁸ I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana, and Putu Suryani, 'Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat', *Jurnal Analogi Hukum*, 1.3 (2019), 372-76.

1. Bagaimana Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) pada Kabupaten Demak?
2. Apakah Faktor-faktor penyebab masyarakat menjual tanah dibawah harga NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).
2. Untuk mengetahui Faktor-faktor penyebab masyarakat menjual tanah dibawah harga NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan untuk memberikan ilmu pengetahuan yang berguna di bidang hukum khususnya tentang Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan untuk berguna pada pengaturan secara langsung pada objek yang diteliti serta dipergunakan dalam penggunaan kebijaksanaan pada pihak-pihak yang terkait.

E. Terminologi

1. Pengertian Yuridis

Yuridis adalah sesuatu atau segala hal yang berkaitan dengan hukum yang berlaku dan sudah terjamin kebenarannya.⁹ Dalam hal ini, analisis yuridis yang dilakukan adalah berkenaan tentang praktik jual beli tanah.

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu:

- a) Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
- b) Harus Bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
- c) Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.¹⁰

3. Pengertian NJOP

NJOP adalah indikasi nilai jual tanah dan bangunan yang dimiliki oleh wajib pajak.¹¹

⁹ Imam Bukhori, 'Kajian Yuridis Pengesahan Perkawinan Di Pengadilan Agama Jember (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Jember Tentang Pengesahan Perkawinan Di Bawah Tangan)', *Jurnal Falasifa*, 7.1 (2016), 109–14.

¹⁰ Deine R Ringkuangan, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Di Desa Pinamorongan Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa Selatan', *Jurnal Lex Privatum*, VII.2 (2019), 6.

¹¹ Kadek Eryn Mega Yanti, Anik Yuesti, And Desak Ayu Sriary Bhegawati, 'Pengaruh Njop, Sikap, Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan, Dan Sppt Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dengan Sanksi Pajak Sebagai Variabel Moderasi Di Kecamatan Denpasar Utara', *Jurnal Kharisma*, 3.1 (2021), 243.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan masalah penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan hukum normatif. Penelitian dengan pendekatan ini memiliki pengertian sebagai penelitian yang menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan atau ketetapan peradilan, dan teori-teori hukum lainnya.¹² Dalam penelitian ini, sumber bahan hukum yang digunakan sebagai analisa yuridis adalah hukum yang berkenaan dengan tata cara pelaksanaan jual beli tanah.

2. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Kualitatif merupakan penelitian yang digunakan untuk mengeksplorasi dan memahami makna yang terjadi pada sejumlah individu atau kelompok dalam menanggapi masalah sosial dan kemanusiaan.¹³ Jadi, penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang nantinya digunakan untuk mengeksplorasi terkait praktik jual beli tanah ditinjau dari segi yuridis.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder dengan tiga bahan hukum, yakni: primer, sekunder, dan tersier. Pertama adalah bahan hukum data primer. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum

¹² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 1st edn (Mataram-NTB: Mataram University Press, 2020), 45.

¹³ Adhi Kusumawati and Ahmad Mustamil Khoiron, *Metode Penelitian Kualitatif*, ed. by Fitraun Annisa and Sukarno (Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo, 2019), 2.

yang mempunyai kekuatan yang mengikat, seperti: UUD 1945, peraturan perundang-undangan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Perpres, Jurisprudensi, Traktat, dan lain-lain.

Sedangkan, kedua adalah bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini menggunakan hasil penelitian yang sifatnya tidak mengikat seperti bahan hukum primer, antara lain: buku, jurnal dan hasil penelitian lainnya.¹⁴ Bahan-bahan hukum tersebut diperoleh dari pengkajian atas kesesuaian tinjauan yuridis berdasarkan judul penelitian dan permasalahan yang diangkat.

Selanjutnya, ketiga adalah bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau melengkapi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah antara lain, kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Alat Pengumpulan Data

Kegiatan penelitian yang akan dilakukan tidak bisa terlepas dari pengetahuan-pengetahuan yang sudah ada. Pada pengetahuan tersebut, peneliti-peneliti sebelumnya telah melakukan riset keilmuan yang biasanya dilaporkan hasil penelitiannya melalui buku, jurnal, skripsi, tesis, dan lain-lain. Dengan rencana penelitian yang telah disusun, peneliti mau tidak mau harus mendalami dan menelaah pengetahuan-pengetahuan tersebut melalui hasil laporan yang

¹⁴ Nitaria Angkasa and others, *Metode Penelitian Hukum Sebagai Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, ed. by M. Akib, Maroni, and Hamzah, 1st edn (Lampung: CV. Laduny Alifatama, 2019), 56.

telah ada dan sesuai dengan fokus permasalahan yang diangkat. Kegiatan-kegiatan tersebutlah yang menjadikan penelitian ini menggunakan pengumpulan data berupa kajian pustaka. Kajian pustaka ini lebih dikenal dengan istilah (*literature review/library research*).¹⁵

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian akan dilakukan di Kabupaten Demak

6. Alat Penelitian

Pada penelitian ini, istilah alat yang digunakan sebagai pengolahan bukan disebut sebagai data. Akan tetapi, istilah tersebut diganti dengan istilah bahan hukum. Hal tersebut dikarenakan kepustakaan hukum menggunakan sumber bahan hukum sebagai bahan kajian penelitian.¹⁶

7. Analisis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pengolahan bahan hukum dengan cara analisis kualitatif deskriptif. Analisis ini digunakan untuk mengetahui aspek-aspek normatif (yuridis) dalam menguraikan data berupa bahan hukum yang diperoleh. Serta, analisis ini juga berguna untuk menghubungkan satu dengan yang lainnya dengan tujuan untuk mendapatkan suatu kejelasan terhadap suatu kebenaran pada topik permasalahan penelitian yang diangkat dalam penelitian ini.¹⁷ Maka dari itu, penelitian ini akan menemukan suatu kejelasan yang dapat

¹⁵ Hardani and others, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, ed. by Husnu Abadi, 1st edn (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020), 98.

¹⁶ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, 1st edn (Bandung: Alfabeta, 2017), 101.

¹⁷ *Ibid*, 126.

menunjang permasalahan yang erat kaitannya dengan praktik jual beli tanah melalui tinjauan yuridis.

G. Sistematika Penulisan

Bab 1 merupakan pendahuluan penelitian. Dalam pendahuluan, peneliti menggunakan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika pembahasan. Pada bab ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana peneliti tertarik dalam melakukan penelitian dengan disertai cara dan metode dalam melakukan laporan penelitian.

Bab 2 akan membahas tentang tinjauan pustaka yang relevan dengan permasalahan yang peneliti angkat dengan melalui tinjauan yuridis secara hukum dan undang-undang dan hukum-hukum yang berlaku.

Bab 3 akan membahas tentang analisis yuridis tentang praktik jual beli tanah dari berbagai sumber pendapat melalui sumber hukum yang diperoleh dari laporan penelitian, seperti: buku, jurnal, skripsi, dan laporan penelitian relevan lainnya.

Bab 4 berisikan tentang penutup. Dalam penutup tersebut, peneliti akan menarik kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan.¹⁸ Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁹ Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.²⁰ Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

¹⁸ Buku III KUH tentang Perdata

¹⁹ Pasal 1457 Pengertian Jual Beli menurut Hukum

²⁰ Pasal 1320 Kitab UU Hukum Perdata

Jual beli tanah merupakan pengalihan hak atas tanah kepada prang dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan atas hak tanah yang dimaksud ialah bukan saja jual beli, melainkan juga hibah, tukar menukar, wasiat dan perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah. Yang berarti beralihnya hak milik atas tanah terjadi karena suatu tindakan hokum atau karena suatu peristiwa yang berkaitan dengan hukum.

Pernyataan yang diungkapkan oleh Budi Harsono, yang mana suatu perbuatan hukum pemindahan hak jual beli, hibah tukar menukar dll. Dalam hukum adat ialah perbuatan hukum yang bersifat tunai. Pengertian dari jual beli sendiri dalam hukum sebuah adat adalah perbuatan hukum atas pemindahan atas hak tanah dengan pembayaran berharganya pada saat bersamaan secara tunai dilaksanakannya²¹. Jadi pengertian dari jual beli menurut hukum perdata ialah sebuah perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya dengan menyerahkan tanah lalu pihak yang lain akan membayar harga yang sudah ditentukan. Ketika kedua belah pihak telah tercapai kata sepakat maka jual beli tanah telah terjadi, meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar oleh pembeli, akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Pada saat melakukan pemindahan haknya masih diperlukan sebagai perbuatan hukum lain yaitu berupa penyerahan yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balikhnama.

²¹ Harun Al Rashid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya). Cetakan Pertama. (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987). Hlm 50-51

Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (Verkopen) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (Loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”²². Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.²³ Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPerdato, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.²⁴ Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Dasar hukum yang pertama ialah KUH Perdata. Pada peraturan ini, tanah telah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak sesuai dengan pasal 506

²² R.M Suryodiningrat, 1996, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung, Hlm 14

²³ Salim H.S, 2003, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 49

²⁴ Pasal 1457 KUHPerdato

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

Di dalam KUH Perdata sudah mengatur ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku juga salah satunya untuk tanah. Berdasarkan KUH Perdata jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut atau sebagai pembeli. Sementara itu, transaksi jual beli tanah baru dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, di antaranya²⁵:

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

Selanjutnya, untuk membuat perjanjian jual beli tanah, tidak bisa dipenuhi hanya oleh dua pihak antara penjual dan pembeli saja. Melainkan keduanya perlu dibimbing oleh pejabat negara, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta

²⁵ Pasal 1320 KUH Perdata

Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam PP No. 37 tahun 1998. Kewenangan PPAT berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 adalah membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Namun, PPAT tidak dapat ditemukan di semua wilayah atau daerah²⁶.

Jadi untuk yang tinggal di daerah yang belum memiliki PPAT, pembuatan akta jual beli dapat dibantu oleh camat setempat yang berperan sebagai PPAT sementara. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) pada PP yang sama.

3. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdota Pasal 1320, yaitu :

a) Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang

²⁶ PP No. 37 tahun 1998

sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu :

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis
2. Bahasa yang sempurna secara lisan
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
4. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
5. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
6. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

b) Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPperdata.²⁷ Untuk melakukan perjanjian,

tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 443 KUHPperdata :²⁸

Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

²⁷ Pasal 330 KUHPperdata

²⁸ Pasal 443 KUHPperdata

Selain itu dalam pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah :

1. Anak yang belum dewasa
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.²⁹

c) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas :

1. Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
2. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
3. Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
4. Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

²⁹ Pasal 1330 KUHPerdara

³⁰ Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 69

d) Suatu Sebab yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal.³¹ Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.³²

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdato disebut Syarat Subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila tidak syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdato disebut Syarat Obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

³¹ Pasal 1320 Kitab UU Hukum Perdata

³² Abdul Kadir Muhammad, 1982, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, Hlm 20

Selain syarat di atas, pada dasarnya suatu perjanjian harus memuat beberapa unsur perjanjian yaitu :³³

- a) Unsur essentialia, sebagai unsur pokok yang wajib ada dalam perjanjian, seperti identitas para pihak yang harus dicantumkan dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan jual beli secara elektronik
- b) Unsur naturalia, merupakan unsur yang dianggap ada dalam perjanjian walaupun tidak dituangkan secara tegas dalam perjanjian, seperti itikad baik dari masing-masing pihak dalam perjanjian.
- c) Unsur accedentialia, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausula tambahan yang berbunyi “barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan”

B. Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak yang Melakukan Jual Beli Tanah dengan Faktor Akta di Bawah NJOP

Sarana untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah dilakukan tidak hanya dengan kepercayaan maupun melalui kwitansi saja, namun dapat melalui cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan, diantaranya adalah sebagai berikut :

- a) Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur

³³ R. Subekti, 1985, Aneka Perjanjian Cet.VII, Alumni, Bandung, Hlm 20

tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi;

- b) Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa;
- c) Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela;
- d) Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Teori perlindungan hukum ini dipergunakan untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 28D ayat (1) yang menyatakan “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum :³⁴ “Satjipto Rahardjo pada bukunya yang berjudul Ilmu Hukum mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum”. Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa

³⁴ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D Ayat (1).

perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

Menurut Satjipto Rahardjo, “Hukum melindungi kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.” Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasannya dan kedalamannya.” Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.”³⁵

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, maka meskipun jual beli tersebut dilakukan secara dibawah tangan, hal tersebut tidak dapat menjadi penyebab atau suatu permasalahan bagi pembeli, khususnya dalam kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tersebut. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah

³⁵ Satjipto Rahardjo, Ilmu hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.³⁶ Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, karena menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.³⁷ Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jua beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara dibawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuatperjanjian tersebut (asas pacta sun servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan

³⁶ Pasal 1866 dan 1874 KUHPerdata

³⁷ Pasal 37 PP No 24 tahun 2007

pembuktian sebatas kuat, belum sempurna. Satjipto Rahardjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia terhadap perbuatan merugikan yang dilakukan oleh orang lain, maka dalam hal ini perjanjian dibawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual-beli hak atas tanah tersebut. Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan.

C. Tinjauan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Pada dasarnya jual beli tanah yang dilakukan oleh setiap orang jika dipandang melalui masalah hukum boleh atau tidaknya sebenarnya hukum setiap kegiatan bermu'amalah adalah boleh. Sesuai dengan kaidah fiqh bahwa hukum asal mu'amalah adalah boleh sebelum ada dalil yang melarangnya. Namun, dalam bermu'amalah ada ketentuan syarat dan rukun yang harus dipenuhi bagi setiap orang yang melakukan transaksi dalam bermu'amalah yang akan berpengaruh kepada sah atau tidaknya transaksi yang dilakukan. Secara kontekstual, jual beli yang peneliti bahas memiliki banyak kejanggalan didalam proses pelaksanaannya. Akan tetapi, dalam Islam jual beli ini sudah

memenuhi unsur yang ada, yaitu suka sama suka sebagaimana yang tercantum dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

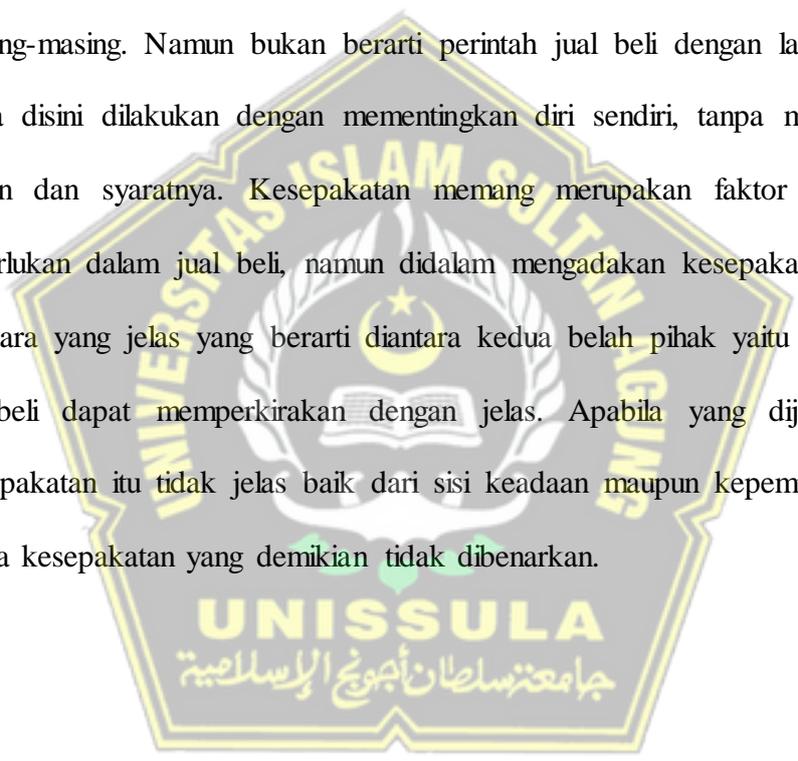
“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Ayat tersebut menerangkan bahwa pelaksanaan jual beli harus didasari suka sama suka tanpa adanya unsur paksaan. Syarat yang harus terpenuhi dari objek jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Suci atau bersih barangnya, barang yang diperjual belikan bukanlah barang atau benda yang digolongkan sebagai barang atau benda najis dan diharamkan, seperti menjual bangkai, babi, khamer, berhala dan lain-lain. Sedangkan tanah merupakan sesuatu yang boleh diperjual belikan dan bukan termasuk kedalam golongan sebagai barang yang diharamkan.
- b. Ada manfaatnya, barang tersebut harus bermanfaat menurut Syara“ kepada para pihak yang terlibat dalam melakukan akad. Objek yang ada pada jual beli yang terjadi di Kelurahan Gapura dapat memberikan manfaat baik bagi penjual maupun pembeli. Tanah dapat bermanfaat sebagai lahan pertanian, perkebunan, dan sebagai tempat tinggal.

- c. Barang yang diperjualbelikan adalah milik orang yang melakukan akad, yaitu orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang yang dijual atau sudah mendapatkan izin dari pemilik barang untuk menjual barang tersebut.

Sebagai umat Islam, secara jelas ditegaskan untuk melakukan jual beli dalam bentuk apapun dengan cara yang halal, untuk memenuhi kebutuhan masing-masing. Namun bukan berarti perintah jual beli dengan landasan saling ridha disini dilakukan dengan mementingkan diri sendiri, tanpa memperhatikan rukun dan syaratnya. Kesepakatan memang merupakan faktor yang sangat diperlukan dalam jual beli, namun didalam mengadakan kesepakatan, terhadap perkara yang jelas yang berarti diantara kedua belah pihak yaitu penjual serta pembeli dapat diperkirakan dengan jelas. Apabila yang dijadikan suatu kesepakatan itu tidak jelas baik dari sisi keadaan maupun kepemilikan barang, maka kesepakatan yang demikian tidak dibenarkan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dibawah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)

NJOP berdasarkan Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 butir 40 ditetapkan berdasarkan harga pasar yang wajar.³⁸ NJOP adalah unsur penting dalam penetapan pajak bumi dan bangunan, tanpa diketahui NJOP suatu objek pajak maka tidak akan terhitung besarnya pajak yang terutang NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan hal-hal berikut :

- a) Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
- b) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
- c) Nilai perolehan baru;
- d) Penentuan nilai jual objek pengganti.³⁹

³⁸ UU No. 28 Tahun 2009

³⁹ Sari, Diana. 2013. Konsep Dasar Perpajakan. Penerbit: Refika Aditama, Bandung. Hlm. 126

Menurut Mardiasmo⁴⁰ nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1983 tentang Pajak Bumi⁴¹ dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang- undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.⁴² Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Sehingga besar kecilnya Nilai Jual Objek Pajak sangat mempengaruhi penerimaan pajak bagi negara yaitu Pajak Bumi dan Bangunan. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak dilakukan tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan nilai jual objek pajak cukup besar.

⁴⁰ Mardiasmo. 2008. Perpajakan. Yogyakarta: Andi Yogyakarta. Hlm.312.

⁴¹ Pasal 1 ayat 3 UU No. 12 tahun 1983 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

⁴² UU No 12 tahun 1994

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009,⁴³ sehubungan dengan Pajak Daerah maupun Retribusi Daerah. Di dalamnya menegaskan NJOP menjadi dasar penghitungan PBB yang wajib pemilik bayarkan setiap tahun. 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. Sesuai dengan pernyataan dalam Peraturan Pemerintah Bupati Demak Nomor 94 tahun 2020 (c) yang mana bahwa perolehan hak atas tanah dan atau bangunan baik karena pemindahan hak atau pemberian atas hak baru akan merubah subjek dan objek pajak sehingga akan berakibat pada perubahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.⁴⁴ Pada saat peraturan Bupati ini berlaku, semua Peraturan Bupati yang merupakan Peraturan Pelaksanaan terkait Peraturan Daerah Kabupaten Demak No. 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah⁴⁵ dan Bangunan serta Peraturan Daerah Kabupaten Demak No. 3 tahun 2012 tentang Pajak Daerah,⁴⁶ dinyatakan masih tetap berlaku

⁴³ UU No. 28 tahun 2009

⁴⁴ Peraturan Bupati Demak No 94 Tahun 2020 ayat c

⁴⁵ Peraturan Daerah Kabupaten Demak No. 4 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

⁴⁶ Peraturan Daerah Kabupaten Demak No. 3 tahun 2012 tentang Pajak Daerah

sepanjang belum dicabut dan tidak bertentangan juga dengan ketentuan Peraturan Bupati tersebut.

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 memperoleh 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. Dengan demikian, bagi penjual yang belum melunasi pajak penjualan tanah PPh maka transaksi tak 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.⁴⁷

Berdasarkan KUHPerdara pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru

⁴⁷ Selasti Panjaitan dikases pada (10/2/2023) Pajak Penjualan Tanah: Jenis, Mekanisme dan Cara Perhitungannya
<https://www.vibiznews.com/2023/01/06/pajak-penjualan-tanah-jenis-mekanisme-dan-cara-perhitungannya/>

meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁴⁸ Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu 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 sahnyanya 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 harga dibayar secara kontan, atau 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.

⁴⁸ Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h.86

B. Faktor-faktor yang Menyebabkan Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah dengan Akta dibawah NJOP

Permasalahan dalam jual belum sangatlah belum bisa teratasi seluruhnya oleh para aparat ataupun pemerintah, seperti halnya dalam melakukan pendaftaran sertifikat tanah maupun dalam akta jual beli tanah yang dilakukan dalam perbuatan hukum dibawah tangan. Hal ini menjadikan posisi keberadaan yang tidak dapat dipungkiri lagi dari biaya yang murah, proses yang mudah sehingga menyebabkan pada masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan, hal tersebut bisa terjadi pengoptimalan dalam suatu pelaksanaan pendaftaran tanah, baik itu dari standard operasional, kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar, banyaknya aturan yang bersifat komponen sehingga menimbulkan pelaksanaan pendaftaran yang rumit dikarenakan setiap komponen mempunyai peraturan, dan lain sebagainya. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah dalam pelaksanaan. Keberadaan akta jual beli di bawah tangan memang tidak dapat lagi dipungkiri, ada banyak hal yang menyebabkan masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan, salah satunya yaitu karena belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut :⁴⁹

⁴⁹ Sadewo, Joko (2019). "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan". Sol Justicia, Vol. 2, No. 2 Desember 2019, Pp 188-200. ISSN: 2655-7614 (ONLINE) | ISSN: 2655-7622 (PRINT)

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bias dipetakan.
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau.⁵⁰ Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka.BPM) No.3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana⁵¹, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.⁵²

⁵⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁵¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPM No. 3 Tahun 1997

⁵² PP 46/2002 tentang Tarif dan Jenis Pelayanan di Bidang Pertanahan

5. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masingmasing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran Provinsi, Kabupaten, Kotamadya, Kecamatan, dan Desa atau penggabungan Desa Masalah jual beli tanah takkan ada habisnya seperti halnya dalam masyarakat menjadi suatu hal yang sudah kebiasaan terhadap jual beli dengan melakukan perbuatan hukum dibawah tangan hal ini sebagai permasalahan yang bisa dibilang masalah rumit, dikarenakan kurangnya perhatian pemerintah ataupun pihak yang terkait dalam menagani agar masyarakat tidak melakukan jual beli dibawah tangan, dan tidak pula terpungkiri dari suatu kesadaran masyarakat.

Kurangnya pendidikan pada masyarakat atau minimnya pengetahuan mengenai hal tersebut memang menjadi suatu kendala besar dalam mengurangi transaksi jual beli dengan akta di bawah tangan, selain hal tersebut masih banyak faktor lain yang bisa menyebabkan masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Bahwa masyarakat melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan tersebut karena tidak memerlukan banyak biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di depan PPAT, prosesnya yang terbilang mudah, cepat selesai dan praktis, yaitu cukup

dilakukan di hadapan kepala desa dan saksi- saksi maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.

Saat ini sebagian masyarakat di Kabupaten Demak dan sekitarnya masih melaksanakan jual beli tanah di bawah tangan dan sebagian dibawah NJOP. Disesuaikan dengan prinsip ekonomi, permintaan meningkat harga juga meningkat. Disisi lain harga berdasarkan jual beli tanah dibawah tangan untuk kisaran harganya ada pada pasaran entah jauh lebih murah atau mahal tergantung pasaran lingkungan tersebut. Terutama disebabkan oleh ketersediaan yang biaya lebih murah, pelaksanaannya mudah dan cepat, dan adanya rasa saling percaya di masyarakat dalam melakukan jual beli tanah. Masyarakat kurang begitu mengerti antara ketidaktahuan dalam melaksanakan jual beli tanah dengan ketentuan hukum yang masih berlaku, berdasarkan saling percaya satu sama lain. Dengan menggunakan dibawah NJOP proses perhitungannya menggunakan pertimbangan luas, zona, serta bentuk bangunan tersebut. Pada kenyataannya, penentuan NJOP ini berdasarkan nilai per meter persegi. Menggunakan dasar-dasar atau aturan yang sudah ditetapkan oleh instansi pemerintah daerah masing-masing. Sehingga harga tanah ibu kota dengan daerah terpencil tentu saja berbeda. Selain itu, nilai NJOP juga digunakan sebagai dasar pengenaan pajak PBB. Dengan memahami NJOP, secara tidak langsung masyarakat mengetahui gambaran jumlah pajak dari jual beli tanah. Pihak pembeli dan penjual juga bisa mendapat patokan harga terendah. Itulah mengapa Nilai Jual Objek Pajak ini begitu penting dalam bidang properti. Menurut kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat demak, jual

beli tanah di bawah NJOP tersebut dianggap benar oleh masyarakat, apabila telah dicatat dalam register buku desa dan dengan ditindaklanjuti dengan balik nama pajak. Menurut hukum formal, jual beli di bawah tangan tidak mempunyai kepastian hukum selama jual beli tanah tersebut belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Adapun faktor penyebab pada masyarakat yang sering dilakukan dalam jual beli akta dibawah Nilai Jual Objek Pajak berupa masyarakat yang kurang paham atau ketidaktahuan untuk melakukan jual beli dalam ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan saling percaya antara penjual dan pembeli sehingga apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dalam memenuhi yang melakukan jual beli.

Hal ini menjadikan posisi keberadaan yang tidak dapat dipungkiri lagi dari biaya yang murah, proses yang mudah sehingga menyebabkan pada masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta dibawah tangan, daripada dibawah Nilai Jual Objek Pajak. Ketika melakukan penjualan tanah dibawah NJOP sebaiknya pada saat pembayaran pajak angkanya disesuaikan dengan NJOP sehingga tidak menjadi pertanyaan oleh petugas pajaknya. Penentuan harga jual tanah biasanya tergantung NJOP (nilai jual obyek pajak) yang tertera di Surat PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Itu adalah harga yang diberikan oleh pemerintah sesuai dengan lokasi tanah. Harga jual beli tanah biasanya di atas harga NJOP tersebut. NJOP adalah harga yang ditetapkan oleh pemerintah yang akan menjadi dasar perhitungan pajak penjualan. Tinggi rendahnya nilai NJOP tergantung daerahnya masing-masing. Jadi untuk daerah yang berkembang pesat maka biasanya NJOP menjadi lebih kecil dibanding harga pasar, dengan

persentase yang tidak menentu. Penentuan harga jual tanah biasanya tergantung NJOP (nilai jual obyek pajak) yang tertera di Surat PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Itu adalah harga yang diberikan oleh pemerintah sesuai dengan lokasi tanah. Harga jual beli tanah biasanya di atas harga NJOP tersebut. Pada kenyataannya harga real yang ada di pasaran bisa jauh lebih tinggi menurut nilai ekonomis tanah tersebut.

Hal tersebut bisa terjadi pengoptimalan dalam suatu pelaksanaan pendaftaran tanah, baik itu dari standard operasional, kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar, banyaknya aturan yang bersifat komponen sehingga menimbulkan pelaksanaan pendaftaran yang rumit dikarenakan setiap komponen mempunyai peraturan, dan lain sebagainya. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah Negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah dalam pelaksanaan. Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran Provinsi, Kabupaten, Kotamadya, Kecamatan, dan Desa atau penggabungan Desa.

Terlebih lagi dengan Proyek pembangunan jalan tol Semarang-Demak dinantikan masyarakat. Selain berfungsi untuk mengurai kemacetan di jalur Pantura, juga multiguna yaitu sebagai tanggul laut di pesisir ini.

Progres pengerjaan, penimbunan, pembebasan lahan, dan konstruksi terus dilaksanakan. Ada masalah yang mencuat dari proyek ini yaitu ada beberapa pemilik lahan yang belum melepas lahannya karena belum cocok harga dengan ketentuan tim appraisal.

Banyak Masyarakat Kabupaten Demak yang berbondong-bondong tergiur dengan tawaran yang diajukan pengembang tanpa memahami ketentuan-ketentuan serta hukum yang berlaku dilingkungan tanah didaerah mereka.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang sudah di uraikan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tinjauan yuridis NJOP berdasarkan Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 butir 40 ditetapkan berdasarkan harga pasar yang wajar.⁵³ NJOP adalah unsur penting dalam penetapan pajak bumi dan bangunan, tanpa diketahui NJOP suatu objek pajak maka tidak akan dihitung besarnya pajak yang terutang NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan hal-hal berikut :

- a) Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
- b) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
- c) Nilai perolehan baru;
- d) Penentuan nilai jual objek pengganti.⁵⁴

2. Faktor-faktor yang menyebabkan Keberadaan akta jual beli di bawah tangan memang tidak dapat lagi dipungkiri, ada banyak hal yang menyebabkan

⁵³ UU No. 28 Tahun 2009

⁵⁴ Sari, Diana. 2013. Konsep Dasar Perpajakan. Penerbit: Refika Aditama, Bandung. Hlm. 126

masyarakat memilih melakukan jual beli dengan akta di bawah tangan, salah satunya yaitu karena belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut : ⁵⁵

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Standar Produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakkannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bias dipetakan.
4. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau.⁵⁶ Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPM (PMNA/Ka.BPM) No.3 Tahun 1997

⁵⁵ Sadewo, Joko (2019). "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan". Sol Justicia, Vol. 2, No. 2 Desember 2019, Pp 188-200. ISSN: 2655-7614 (ONLINE) | ISSN: 2655-7622 (PRINT)

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

belum mencerminkan sifat sederhana⁵⁷, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran Tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang Tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.⁵⁸

5. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masingmasing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.



⁵⁷ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPM No. 3 Tahun 1997

⁵⁸ PP 46/2002 tentang Tarif dan Jenis Pelayanan di Bidang Pertanahan

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Angkasa, Nitaria, Yulia Kusuma Wardani, Zulkarnain, Yennie Agustin, Ali Faisal, Gunawan, And Others, *Metode Penelitian Hukum Sebagai Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Ed. By M. Akib, Maroni, And Hamzah, 1st Edn (Lampung: CV. Laduny Alifatama, 2019)
- Hardani, Helmina Andriani, Jumari Ustiawaty, Evi Fatmi Utami, Ria Rahmatul Istoqomah, Raushandy Asri Fardani, And Others, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, Ed. By Husnu Abadi, 1st Edn (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020)
- Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, 1st Edn (Bandung: Alfabeta, 2017)
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 1st Edn (Mataram-NTB: Mataram University Press, 2020)
- Kusumawati, Adhi, And Ahmad Mustamil Khoiron, *Metode Penelitian Kualitatif*, Ed. By Fitraun Annisa And Sukarno (Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo, 2019)

Jurnal/Artikel

- Sari, Diana. 2013. Konsep Dasar Perpajakan. Penerbit: Refika Aditama, Bandung. Hlm. 126
- Mardiasmo. 2008. Perpajakan. Yogyakarta: Andi Yogyakarta. Hlm.312.
- Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), h.86
- Muin, Abdul (2019). "Tanggungjawab Notaris Terhadap Kebenaran Data Dalam Pembuatan Akad Di Perbankan Syariah Di Indonesia". Universitas Wiralodra Indramayu. Al Amwal: Vol. 1, No. 2, Februari 2019
- Tania Mayshara Limbong , Ayu Trisna Dewi, Rina Melati Sitompul (2022). "Tanggung jawab ppat atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) pada akta jual beli tanah dan bangunan di kota medan". Jurnal ilmiah penelitian. Issn-2746-3966. E-issn 2746-4571. Vol III No. 1 Juli 2022.

Nurohim, M (2018). ‘Peranan Notaris Dalam Peralihan Tanah Dengan Alas Hak Surat Dari Camat’. 1Magister Ilmu Hukum, Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia, Medan. Vol. 7 No. 2 (2018) 68 – 77. ISSN Media Elektronik: 1979-2204

Selasti Panjaitan dikases pada (10/2/2023) Pajak Penjualan Tanah: Jenis, Mekanisme dan Cara Perhitungannya.

<https://www.vibiznews.com/2023/01/06/pajak-penjualan-tanah-jenis-mekanisme-dan-cara-perhitungannya/>

Bukhori, Imam, ‘Kajian Yuridis Pengesahan Perkawinan Di Pengadilan Agama Jember (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Jember Tentang Pengesahan Perkawinan Di Bawah Tangan)’, *Falasifa*, 7.1 (2016).

Fitria, Tira Nur, ‘Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam Dan Hukum Negara’, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 03.01 (2017).

Hidayati, Taufika, And Yulia Tiara Tanjung, ‘Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Surat Camat Melalui Notaris’, *Jurnal Penelitian*, 2.2 (2022).

Jibril, Muhammad, Arvel Mulia Pratama, And Jinan Raidangi, ‘Konsep Penggabungan Antara Njop Dan Nilai Pasar Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum’, *Jurnal Agraria Dan Pertanian*, 6.1 (2020).

Lestari, Ayu, And Raffles, ‘Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia Ayu’, *Journall Of Civil And Business Law*, 1.1 (2020).

Putra, I Made Handika, I Ketut Sukadana, And Putu Suryani, ‘Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat’, *Jurnal Analogi Hukum*, 1.3 (2019).

Ringkuangan, Deine R, ‘Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Di Desa Pinamorongan Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa Selatan’, *Jurnal Lex Privatum*, VII.2 (2019).

Sakti, Socha Tcefortin Indera, ‘Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan’, *Jurnal Privat Law*, VIII.1 (2020).

Yanti, Kadek Eryn Mega, Anik Yuesti, And Desak Ayu Sriary Bhegawati, "Pengaruh Njop, Sikap, Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan, Dan Sppt Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dengan Sanksi Pajak Sebagai Variabel Moderasi Di Kecamatan Denpasar Utara", *Jurnal Kharisma*, 3.1 (2021).

Hastuti, PRD (2015) Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Didesa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta. *Jurnal Reporterium*, ISSN : 2355-2646, Vol II No. 2 Juli 2015

Skripsi

Madila, 'Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Pulau Rimau Skripsi' (Universitas Sriwijaya Indralaya, 2020)

Peraturan Perundang-Undangan

'UUD 1945'

UU No. 28 Tahun 2009

Pasal 1 ayat 3 UU No. 12 tahun 1983 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

UU No 12 tahun 1994

UU No. 28 tahun 2009

Pasal 15 ayat 1 UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Pasal 37 ayat PP Nomor 24 tahun 1997

Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Bupati Demak No. 94 tahun 2020 tentang Perkiraan Standar Nilai Pasar Harga Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Demak No. 4 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Peraturan Daerah Kabupaten Demak No. 3 tahun 2012 tentang Pajak Daerah

Peraturan Pemerintah Daerah dalam Peraturan Bupati Demak No. 94 tahun 2020

Pasal 15 ayat 1

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPM No. 3 Tahun 1997

PP 46/2002 tentang Tarif dan Jenis Pelayanan di Bidang Pertanahan

