

B. Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Pada Umumnya

1. Definisi Jual Beli Tanah

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), definisi mengenai jual beli diatur dalam pasal 1457, disebutkan :

“ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. “

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.²⁷

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual membebaskan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.²⁸ Perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu :

²⁷ Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, cetakan kedua, (Bandung : Penerbit Alumni, 1986) hlm 181.

²⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan Keenam*, (Jakarta : Intermasa, 1979), hlm.52

- a. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenteram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan benda milik penjual kepada pembeli, dan pada saat yang sama dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Dalam hukum adat tidak dikenal adanya penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban dari penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli dan pada saat yang sama pembeli membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur jelas mengenai definisi jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak kepemilikan tanah dengan adanya penggantian berupa uang. Menurut Prof. Boedi Harsono jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui⁴⁴.

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya Hak atas tanah dari

pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Contohnya adalah beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan pemindahan hak artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepadapihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya : jual beli,tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan dan lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.²⁹

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan. Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu persyaratan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.



2. Pengenaan Pajak Dalam Jual Beli Tanah

Pajak merupakan iuran yang wajib di bayar oleh wajib pajak kepada Negara tanpa kontraprestasi langsung agar dapat digunakan oleh negara untuk membiayai pengeluaran umum sehubungan tugas penyelenggaraan pemerintahan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.³⁰Dalam proses terjadinya

²⁹ Urip Santoso, SH,MH,Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2007), hlm.92

³⁰ S. Chandra,SH,SpN,MKn, Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah – Persyaratan Permohonan di Kantor

jual beli tanah dan/atau bangunan, terdapat pajak-pajak yang dikenakan, diantaranya :

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi / tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Subjek Pajak dalam PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hal atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki penguasaan dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.³¹

Objek pajak PBB adalah bumi dan/atau bangunan. Bumi adalah Permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh yang ada dibawahnya, diantaranya : sawah, ladang, pekarangan, tambang. Dan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan di Wilayah Republik Indonesia, diantaranya : rumah tinggal, gedung, ruko, jalan tol dan sebagainya. Selengkapnya di atur dalam Pasal 3 Undang- Undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) didasarkan pada Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagai mana telah diubah dengan Undang undang No. 12 tahun 1994.³²

Pertanahan (Jakarta : PT.Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hlm.39

³¹ Valentina Sri S. dan Aji Suryo, *Perpajakan Indonnesia* (Jakarta : Penerbit Salemba Empat, 2006), hlm. 14

³² Mardiasmo, *Perpajakan* (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2001) hlm: 233

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Besarnya tarif dan dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) adalah nilai jual yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 0,5% (Lima per sepuluh persen).³³

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002, Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) ditetapkan sebagai berikut:

- 
- a) Objek pajak perkebunan, kehutanan dan pertambangan sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak;
- b) Objek Pajak lain.
- I. Sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) atau lebih;
 - II. Sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Nilai Jual Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas minimal NJOP yang menurut ketentuan undang-undang tidak dikenakan pajak. Besarnya NJOPTKP ditetapkan setinggi-tingginya sebesar Rp. 12.000.000,00 (duabelas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Definisi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli,

³³ Waluyo dan B. Ilyas, Wirawan, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 200), hlm. 416

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Selanjutnya, 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. Sedangkan hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah susun, dan ketentuan perundang-undangan lainnya.³⁴ Dasar hukum Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan⁵¹:

- a. UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- b. Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah.
- c. Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB Karena Pemberian Hak Pengelolaan.
- d. Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Besarnya NPOPTKP BPHTB.
- e. Keputusan Menteri Keuangan No. 87/KMK.03/2002 tentang

³⁴ A.A. Barata, Menghitung Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, (Jakarta : Elex Media Komputindo : 2004), hlm.24

Pengurangan BPHTB

- f. Surat Edaran SE-08/PJ.6/2001 tentang Penjelasan Ketentuan Pemberian Pengurangan BPHTB

Namun setelah diberlakukannya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dialihkan pengrolaannya dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah sehingga pelaksanaannya diatur kembali oleh Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dan Peraturan-Peraturan Daerah masing- masing baik tingkat Provinsi maupun tingkat Kabupaten/Kota. Yang menjadi obyek pajak adalah perolehan atas tanah dan bangunan adalah Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak ini karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah. Selain itu, pemberian hak baru dapat karena: kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak⁵². Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB. Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh: perwakilan diplomatik, negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas; orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; orang pribadi

atau badan karena wakaf; orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.³⁵

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). Secara umum NPOP dibagi menjadi 3 dasar, yakni:

- 1) Harga transaksi : jual beli, penunjukan pembeli dalam lelang.
- 2) Nilai pasar: tukar menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena putusan hakim yang tetap, pemberian hak baru, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.
- 3) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB. Sementara itu NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Sesuai dengan asas kesederhanaan, tarif yang digunakan untuk perhitungan BPHTB adalah tarif tunggal yaitu sebesar 5 % (lima persen)³⁶ setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) diatur dalam Pasal 87 Ayat (4) sampai dengan Ayat (6), disebutkan :

Ayat (4)

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

³⁵ Prof. Dr. Candra Fajri Ananda, Prof. Dr. Eddy Suratman, Dr. Abdul Hamid Paddu, Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB Ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah , (Tim Asistensi Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal : 2012), hlm 12

³⁶ Mardarismo, Perpajakan Edisi Revisi, (Yogyakarta : Andi Yogyakarta, 2002), hlm, 14

Ayat (5)

Dalam hal Perolehannya karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan satu lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

Ayat (6)

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah

Saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena Jual Beli adalah saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli (Pasal 90 Ayat (1) huruf (a)).

3. Pajak Penghasilan (PPH) Final Atas Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal (1) Undang-Undang No. 36 tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (UU PPh), menjelaskan definisi Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada subjek pajak atas penghasilan yang diterima dalam tahun pajak. Undang-undang PPh juga mengatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf (d) mengenai Pajak Penghasilan atas peralihan hak atas tanah dan atau bangunan bersifat final yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah. Pengertian pajak yang bersifat final adalah pajak tersebut tidak perlu melaporkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan (SPT PPh) Tahunan atas penghasilan yang telah dikenakan. Dengan sistem ini penghasilan yang dikenakan PPh Final tidak perlu digabung dengan penghasilan lainnya. Oleh karena itu, Wajib Pajak tidak dapat mengkreditkan pajak yang telah dipotong/disetor atas penghasilan yang dikenakan PPh Final. Dasar hukum Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah:

(1) Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945

- (2) Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008
 - (3) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan pertama Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran PPh Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
 - (4) Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang perubahan kedua Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran PPh PPh Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
 - (5) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang perubahan ketiga Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran PPh PPh Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
 - (6) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008
- Subjek Pajak PPh Final atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah setiap wajib pajak yang melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Objek pajak yang dikenakan pajak penghasilan (PPh) sesuai Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, yaitu atas penerimaan sebagai berikut :

- (1) Penjualan hak atas tanah
- (2) Tukar menukar hak ats tanah
- (3) Lelang hak atas tanah
- (4) Hibah hak atas tanah bukan tali darah satu derajat
- (5) Perjanjian pemindahan hak atas tanah

(6) Pelepasan hak atas tanah

Objek pajak yang tidak dikenakan pajak penghasilan (PPh) sesuai pasal 5 peraturan pemerintah nomor 48 tahun 1994, yaitu sebagai berikut :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan bangunan karena warisan
- (2) Peralihan hak atas tanah dan bangunan nilai jualnya kurang dari 60 juta rupiah
- (3) Pengalihan hak atas tanah dan bangunan kepada instansi pemerintah untuk kepentingan umum
- (4) Pengalihan hak atas tanah dan bangunan secara hibah kepada keluarga sedarah garis lurus satu derajat ditetapkan Menteri Keuangan, dalam hal ini adalah kantor pelayanan pajak setempat
- (5) Pengalihan hak atas tanah dan bangunan secara hibah kepada badan keagamaan yang ditetapkan Menteri Keuangan, dalam hal ini adalah kantor pelayanan pajak setempat
- (6) Pengalihan hak atas tanah dan bangunan secara hibah kepada badan sosial ditetapkan Menteri Keuangan dalam hal ini adalah kantor pelayanan pajak setempat
- (7) Pengalihan hak atas tanah dan bangunan secara hibah kepada badan pendidikan ditetapkan Menteri Keuangan, dalam hal ini adalah kantor pelayanan pajak setempat
- (8) Pengalihan hak atas tanah dan bangunan secara hibah kepada pengusaha kecil dan koperasi ditetapkan Menteri Keuangan, dalam hal ini adalah kantor pelayanan pajak setempat

Besarnya pajak terutang PPh Final peralihan hak atas tanah dan/ atau

bangunan adalah 5 % (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Jumlah bruto penghasilan adalah nilai tertinggi antara nilai yang tertera berdasarkan akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan nilai jual objek pajak (NJOP) yang tertera berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) objek pajak yang bersangkutan.

C. Pengertian Tanah dan/atau Bangunan Yang Telah Bersertifikat

Dalam hal tanah yang telah dilakukan pendaftaran hak yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan maka akan diterbitkan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Penerbitan Sertifikat dan diberikan kepada yang berhak, bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya

1. Definisi Sertifikat Hak Atas Tanah

Secara harfiah sertifikat merupakan serapan dari kata *certificate* dalam bahasa Inggris atau *certificaat* dalam bahasa Belanda. Menurut kamus Bahasa Indonesia sertifikat adalah surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari perorangan atau lembaga yang berwenang dan dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau kejadian. Sama halnya dengan sertifikat-sertifikat lain yang dijadikan bukti kepemilikan, sertifikat hak atas tanah memiliki makna sebagai surat bukti kepemilikan hak atas tanah. Definisi sertifikat hak atas tanah terdapat pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok

Agraria, adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Data-data fisik dan data-data yuridis yang termuat di dalam sertifikat hak atas tanah, harus sesuai dengan data-data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan demikian, keterangan yang ada di sertifikat dianggap benar dengan dan tidak perlu bukti tambahan. Inilah yang disebut sebagai alat pembuktian yang kuat. Dijelaskan pula dalam Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 disebutkan bahwa :

Ayat (3)

“Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur setelah dijahit secara bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak”

Ayat (4)

“Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ”

Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam satu sampul sertifikat tanah yang di dalamnya memuat :

1. Data Fisik, terdiri dari : Letak koordinat tanah, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah.
2. Data yuridis, terdiri dari : Jenis hak atas tanah dan subjek pemegang hak atas tanah

Jadi dengan demikian sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan pemerintah melalui Badan Pertanahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam satu sampul sertifikat tanah berisikan data fisik dan data yuridis dari objek tanah bersangkutan.

2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertifikat hak atas tanah dijelaskan melalui Pasal 4 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :

Pasal 4 ayat (1) :

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pasal 3 huruf a:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Kemudian mengenai tujuan pendaftaran tanah disebutkan pula pada pasal 3 huruf b dan c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 3 huruf b :

Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pasal 3 huruf c :

Untuk terseleenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Lebih lanjut disebutkan pula dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 bahwa Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dapat disimpulkan bahwa fungsi dari sertifikat hak atas tanah adalah :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- d. Sebagai alat pembuktian yang kuat

3. Jenis Sertifikat Hak Atas Tanah

Pada dasarnya jenis-jenis sertifikat tergantung pada hak-hak penggunaan tanah sesuai pada pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yang dimohonkan pada pertama kali pendaftaran hak atas tanah. Namun, pada umumnya sertifikat yang sering diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), diantaranya :

1) Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik merupakan tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun temurun terkuat dan terpenuhi sesuai yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 ayat (1) dan (2).

2) Sertifikat Hak Guna Usaha

Sertifikat hak guna usaha merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna mengusahakan tanah di sektor pertanian, peternakan atau perikanan atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA))

Sertifikat hak guna usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang

dikuasai langsung oleh Negara, misalnya melalui pelepasan hak atas tanah, bangunan dan tanaman di atasnya kepada Negara sesuai peraturan perundang-undangan. (berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996)

Secara umum hak guna usaha dapat diberikan kepada subyek hak dengan luas paling sedikit 5 hektar dalam jangka waktu 25 tahun dan perpanjangan 25 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain atau dijadikan jaminan utang melalui pembebanan hak tanggungan⁶⁰. (berdasarkan Pasal 28, Pasal 29 dan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria *jo.* Pasal 2, Pasal 8, Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996)

3) Sertifikat Hak Guna Bangunan

Sertifikat hak guna bangunan merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna membangun dan menggunakan bangunan yang berdiri di atas tanah kepunyaan pihak lain guna tempat tinggal atau tempat usaha. Hak guna bangunan diberikan dengan luas tidak melebihi batas maksimum (*ceiling*) jangka waktu paling lama 30 tahun dan perpanjangan 20 tahun dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijaminkan utang melalui pembebanan hak tanggungan (berdasarkan Pasal 35 sampai dengan pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria *Jo.* Pasal 19, Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996).

4) Sertifikat Hak Pakai

Sertifikat hak pakai merupakan surat tanda bukti pemilikan hak untuk memungut hasil atas tanah yang bukan kepunyaan pemegangnya.

(berdasarkan pasal 41 Undang- Undang Pokok Agraria). Sertipikat hak pakai hanya dapat dipunyai warga Negara Indonesia, warga Negara asing yang bekerja dan bertempat tinggal di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, departemen, lembaga non departemen pemerintahan pusat dan daerah, perwakilan Negara asing, perwakilan organisasi internasional, badan keagamaan dan badan sosial. (berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria Jo.Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996). Khusus terhadap pemilikan rumah warga Negara asing di Indonesia, lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996, Permenag/Ka. BPN Nomor 7, Nomor 8 Tahun 1996, SE. Menag/Ka BPN Nomor 110-2871 Tanggal 8 Oktober 1996, SE Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 124/UM/0105/M12/97. Sertifikat dapat diperoleh atas tanah hak milik, tanah hak pengelolaan atau tanah Negara, (berdasarkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996).



BAB III

OBJEK PENELITIAN

A. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

1. Pengertian Nilai Jual Objek Pajak

Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP adalah nilai yang akan didapatkan saat Anda melakukan transaksi jual atau beli rumah. NJOP adalah hal yang penting untuk diketahui, karena hal tersebut akan menjadi dasar bagi penjual menentukan harga yang tepat dari rata-rata yang ada. Satu jenis pajak yang berandil besar bagi pemerintah di Indonesia adalah Pajak Bumi dan Bangunan atau dikenal sebagai PBB. Dalam pengenaan PBB ini, salah satu variabel pokok yang diambil adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Dalam praktiknya, NJOP adalah dasar untuk mengenakan PBB sektor perkotaan dan perdesaan (PBB-P2), atau bahkan perhutanan, perkebunan, dan pertambangan (PBB-P3). Besar NJOP ini akan berpengaruh terhadap jumlah tagihan PBB-P2 atau PBB-P3. Definisi apa itu NJOP bisa dilihat pada dasar hukum NJOP adalah dari peraturan Pasal 1 (3) Undang-Undang PBB Pasal 1 (40) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Di situ tertulis, NJOP 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 NJOP pengganti. Pada sektor properti, NJOP adalah nilai yang ditetapkan sebagai dasar pengenaan PBB oleh negara. Pada penerapannya, NJOP adalah nilai yang mengalami peningkatan jika sebuah kawasan kian berkembang.



2. Fungsi NJOP

Katakanlah pembeli atau penjual rumah tidak mengetahui harga pasar properti yang akan dinego. Mereka sama sekali tidak tahu berapa harga yang pantas atas properti yang akan dilepas atau diambil. Maka, fungsi NJOP adalah patokan penentu harga paling minimal. Sebagai contoh, jika Anda ingin membeli sepetak tanah, maka memeriksa NJOP-nya tentu akan berfaedah. Jika harganya lebih tinggi dari NJOP, sang pemilik berarti menawarkannya terlampau mahal. Sebaliknya, kalau harganya lebih rendah dari NJOP, mungkin saja ada sesuatu yang tidak lazim sehingga harga yang ditawarkan terlampau murah. Dengan begitu Anda bisa lebih hati-hati dan memiliki bahan pertimbangan lagi.

3. Cara Menghitung NJOP

Sebagaimana hitungan lain dalam hidup kita sehari-hari, kalkulasi NJOP juga belum banyak yang memahami. Cara menghitung NJOP berdasar atas penilaian yang pendekatannya terkait dengan perbandingan harga pasar, dan perbandingannya hanya bisa terjadi pada objek tanah sejenis, letaknya berdekatan, serta harga pasar yang sebelumnya telah diketahui. Tiap tahun Pemerintah Daerah menentukan NJOP tanah per meter persegi, dan dilangsungkan secara massal. Ketentuan tersebut diterapkan agar biaya PBB dapat ditetapkan. Perbandingan tersebut bisa diterapkan melalui sejumlah faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah. Misalnya lokasi, fasilitas di sekitar lokasi, bagaimana kondisi tanah, kemudahan akses, dan seterusnya. Kemudian, jika terjadi transaksi jual beli, NJOP akan ditetapkan berdasar tiga



variabel berikut:

1. Perbandingan dengan objek pajak lain sejenis. Dalam hal ini, penentuan nilainya didapat dari hasil banding dengan objek lain yang sejenis, dan letaknya tidak berjauhan serta nilai jualnya telah diketahui.
2. NJOP pengganti. Jalan ini dapat diambil untuk memperoleh NJOP berdasarkan hasil pendapatan atau pemasukan objek pajak yang dikenai penilaian.
3. Nilai perolehan baru. Anda perlu menghitung total biaya awal beserta segala prosesnya untuk membeli sebuah objek. Kemudian, lihat kondisi terakhir dari bangunan. Jika perlu, sesuaikan nilai awal yang telah ditentukan tadi.

NJOP adalah nilai yang ditetapkan per meter persegi dan seringkali menjadi asumsi bagi harga terendah sebuah properti. Yang lumrah dipraktikkan adalah harga properti ditawarkan 1,5 hingga 2 kali lebih besar dari NJOP.

4. Kelebihan dan Kekurangan NJOP

Meski menjadi patokan penting, perhitungan dengan NJOP memiliki kelebihan dan kekurangan. Untuk kelebihan, NJOP adalah nilai yang dapat menjadi harga acuan. Sehingga, harga yang tertera sudah menyesuaikan dengan nilai wilayah masing-masing. Karena nilai itu mengikuti sejumlah anasir seperti infrastruktur dan fasilitas maka semakin baik keduanya, maka akan semakin tinggi nilainya. Terakhir, penentu nilai persentasenya adalah

kepala daerah. Sementara untuk kekurangannya, NJOP tidak membedakan lokasi bangunan. Selain itu, harga tidak membedakan bangunan tipe berbeda di sekelilingnya. Karena mengikuti tabiat pembangunan, maka nilai persentasenya selalu naik dari tahun ke tahun.³⁷

B. Zona Nilai Tanah (ZNT)

1. Definisi Zona Nilai Tanah (ZNT)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Presiden nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, sesuai dengan fungsinya yaitu menyelenggarakan kebijakan dan pengelolaan pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, termasuk pelaksanaan survei dan pemetaan potensi tanah salah satunya adalah penilaian terhadap tanah. Penilaian tanah ini dilakukan secara transparan dan objektif sehingga didapatkan informasi nilai tanah, sebagai rujukan nasional untuk mewujudkan fungsi tanah bagi sebesar-besar kemakmuran. Salah satu yang sudah diwujudkan adalah Zona nilai Tanah (ZNT). Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan

³⁷ Prospeku, *Apa itu NJOP? Cek Pengertian, Cara Hitung dan Fungsinya untuk Rumah*, <https://prospeku.com/artikel/apa-itu-njop---2980>, diakses pada 02 April 2022 pukul 11.00 WIB

analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Penilaian terhadap tanah ini ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam peta zona nilai tanah.

Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta Tematik yang menggambarkan besaran-besaran nilai tanah atau harga pasar dan potensi tanah di suatu wilayah tertentu yang berfungsi sebagai informasi spasial yaitu Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dibuat dengan skala 10.000 atau lebih kecil, dan sebagai informasi textual Peta Zona Nilai Tanah pembuatannya memerlukan data harga tanah berdasarkan nilai pasar. Peta Zona Nilai Tanah harus selalu di *update* setiap waktu secara periodik tertentu tergantung dari kecapan perubahan nilai/harga pasar tanah di wilayah tertentu. Dan untuk penggunaannya di sahkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan setempat. Untuk menghasilkan Peta Zona Nilai Tanah yang mempunyai akurasi yang tinggi, diperlukan persiapan dan perencanaan yang matang, pengambilan jumlah sampel lebih banyak, dan pengambilan sampel secara merata yang sehingga mewakili seluruh zona/kawasan tertentu.



2. Manfaat Zona Nilai Tanah (ZNT)

Keakuratan yang dihasilkan dari Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) berbasis nilai pasar secara riil dan selalu di *update* secara periodik, Zona Nilai Tanah (ZNT) maka dapat dimanfaatkan untuk:

1. Penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan;
2. Referensi masyarakat dalam transaksi;
3. Penentuan ganti rugi kepada masyarakat terhadap pembebasan tanah

untuk kepentingan umum;

4. Inventori nilai *asset* publik maupun *asset* masyarakat;
 5. Monitoring nilai tanah dan pasar tanah sehingga informasi nilai tanah menjadi transparan dan objektif; dan
 6. Referensi penetapan NJOP untuk PBB, agar lebih adil dan transparan.
 7. Peningkatan terhadap pendapatan asli daerah (PAD)
3. Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah

Perhitungan zona nilai tanah sebenarnya melibatkan perhitungan yang rumit dan kompleks, antara lain perhitungan standar deviasi penurunan nilai bangunan, kenaikan harga tanah, *indeks sampel*, jenis hak (HM, HGB, dll) serta jenis zona (residential atau agricultural). Proses pembuatan peta Zona Nilai Tanah dapat dibagi menjadi beberapa tahap, antara lain sebagai berikut :

1. Jika tersedia zona nilai tanah pada tahun sebelumnya, data tersebut dapat dijadikan sebagai zona nilai awal. Tetapi jika data tersebut belum ada, zona nilai awal di buat dengan melakukan zonasi berdasarkan informasi dari nilai pasar, data-data yang bersumber dari transaksi- transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Nilai Jual Objek Pajak yang tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB). Pembuat Zona Nilai Awal ini dijadikan sebagai dasar dalam penetapan nilai tanah dalam peta zona nilai tanah.



2. Pengambilan sampel dilakukan secara *random* minimal di tiga titik per satu zona awal. Semakin banyak sampel yang diambil, semakin akurat data yang didapatkan. Di setiap titik pengambilan sampel dilakukan marking dengan menggunakan *GPS (Global Positioning System)* sehingga lokasi/letak koordinat titik sampel dapat diketahui. Pada akhir proses perhitungan, hanya dua jenis informasi yang diperlukan yaitu koordinat titik sampel (x dan y) dan nilai tanah per meter persegi.

3. Setelah data hasil survey telah diperoleh, maka dilakukan *plotting sample* data yang diperoleh. Kemudian dilakukan proses analisis dan koreksi terhadap peta zona nilai tanah, sehingga ditetapkanlah suatu nilai tanah. *Plotting sample* adalah hasil koordinat yang diambil atas tanah dilapangan dilakukan penempatan untuk disesuaikan dengan peta yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional.



C. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

1. Pengertian BPN

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden. Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17

Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
6. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang terdiri atas:

1. Sekretariat Jenderal;

2. Direktorat Jenderal Tata Ruang;
3. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan;
4. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
5. Direktorat Jenderal Penataan Agraria;
6. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah;
7. Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah;
8. Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah;
9. Inspektorat Jenderal:
10. Staf Ahli Bidang Landreform dan Hak Masyarakat atas Tanah;
11. Staf Ahli Bidang Masyarakat Adat dan Kemasyarakatan; dan\
12. Staf Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan

Sedangkan sesuai Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya BPN menyelenggarakan fungsi:

- penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;



- perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.³⁸

Struktur organisasi kantor pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan (BPN) Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, terdiri dari :

a. Subbagian Tata Usaha

Subbagian tata usaha terdiri dari dua yaitu:

1) Urusan Perencanaan dan Keuangan

Urusan Perencanaan dan Keuangan mempunyai tugas menyiapkan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.

³⁸ Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, diakses pada 02 April 2022

2) Urusan Umum dan Kepegawaian

Urusan Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas melakukan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinator pelayanan pertanahan serta pengelolaan data dan informasi.

3) Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan

Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan terdiri dari dua subseksi yaitu :

Subseksi Pengukuran dan Pemetaan mempunyai tugas menyiapkan penetapan kerangka dasar orde-4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi pembinaan surveyor berlisensi dan pemeliharaan peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran. Subseksi Tematik dan Potensi Tanah mempunyai tugas menyiapkan survey, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survey potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.



4) Seksi Hak tanah dan Pendaftaran Tanah

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terdiri dari empat subseksi yaitu :

- Subseksi Penetapan Hak Tanah

Subseksi Penetapan Hak Tanah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai, perpanjangan jangka waktu, pembayaran uang pemasukan dan pendaftaran hak tanah perorangan.

- Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah

Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai bagi instansi pemerintahan, badan hukum pemerintah, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak perijinan, peralihan hak atas tanah, rekomendasi pelepasan dan tukar menukar tanah pemerintah.

- Subseksi Pendaftaran Hak

Subseksi Pendaftaran Hak mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah serta daftar lainnya di bidang pendaftaran tanah.

- Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT

Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT mempunyai



tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah.

5) Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan terdiri dari dua subseksi yaitu:

- Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana penataan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan, penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spasial, menyiapkan zonasi dan penataan pemanfaatan zonasi serta penetapan pembatasan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

- Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah mempunyai tugas



menyiapkan bahan usulan penetapan/ penegasan tanah menjadi objek landreform, penguasaan tanah- tanah landreform, pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin retribusi tanah luasan tertentu, usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek landreform, monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi landreform serta fasilitas bantuan keuangan/permodalan, teknisi dan pemasaran, usulan penegasan obyek panataan tanah bersama untuk peremajaan permukiman kumuh, daerah bencana dan daerah berkas konflik serta pemukiman kembali, penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, pengembangan teknik dan metode, promosi dan sosialisasi, pengorganisasian dan pemimbangan masyarakat, kerjasama dan fasilitas, pengelolaan basis data dan informasi monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.



6) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan terdiri dari dua subseksi yaitu :

- Subseksi Pengendalian Pertanahan

Subseksi Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengelolaan basis data, melakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan daran tindak dan langkah

penanganan, serta menyiapkan bahan koordinasi usulan penerbitan dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan, evaluasi harmonisasi dan pensinegrian kebijakan dan program pertanahan dan sector dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

- Subseksi Pemberdayaan Masyarakat

Subseksi Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerja sama pemberdayaan dengan Pemerintah Kabupaten/Kota, Lembaga Keuangan dan Dunia Usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.



7) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara terdiri dari dua subseksi yaitu :

- Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengkajian hukum, social, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan

penghentian hubungan hokum antara orang dan badan hokum dengan tanah, pelaksanaan alternative penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

- Subseksi Perkara Pertanahan

Subseksi Perkara Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

Dimana untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat, Kantor Pertanahan selalu memberi pelayanan yang prima kepada masyarakat melalui sistem loket.

Adapun loket yang dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Loket 1 : Informasi Pelayanan

Setiap permohonan yang datang ke loket informasi dapat menerima penjelasan mengenai jenis pelayanan yang diinginkan dari petugas loket ini

b. Loket 2 : Pelayanan Dokumen

Pemohon menyerahkan berkas melalui loket ini, yang terlebih dahulu diteliti oleh petugas mengenai kelengkapan persyaratan. Apabila persyaratan telah lengkap maka pemohon



akan mendapatkan slip atau tanda bahwa berkas sudah diterima dalam keadaan lengkap. Dan apabila persyaratan belum lengkap maka pemohon akan diberi slip kekurangan berkas dengan keterangan persyaratan yang kurang lengkap dan berkas akan dikembalikan untuk dilengkapi terlebih dahulu. Adapun loket pelayanan dokumen terbagi dalam beberapa loket pelayanan menurut jenis pelayanan pertanahan yang diberikan, antara lain :

1) Loker 2A, untuk pelayanan :

- a) Pengukuran Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)
- b) Pemberian, Pembaruan dan Perpanjangan Hak
- c) Pertimbangan Teknis Pertanahan

2) Loker 2B, untuk Pelayanan :

- a) Pendaftaran Konversi/Pengakuan dan Penegasan Hak
- b) Pendaftaran SK Hak
- c) Pemisahan/Pemecahan/Penggabungan Hak
- d) Perubahan Hak
- e) Sertifikat Pengganti
- f) Wakaf

3) Loker 2C, untuk pelayanan :

- a) Peralihan Hak Atas Tanah
- b) Hak Tanggungan, Roya
- c) Cessie

4) Loker 2D, untuk pelayanan :

- a) Pengecekan Sertifikat



- b) Surat Keputusan Penggunaan Tanah
 - c) Pemekaran Wilayah
- 5) Loker 3 : Pembayaran

Pembayaran dilaksanakan melalui loket ini pada Bendaharawan Khusus Penerima (BKP) dan dibukukan sesuai DI (daftar isian) 305, serta kepada pemohon diberikan tanda bukti pembayaran berupa kwitansi sesuai DI (daftar isian) 306.

- 6) Loker 4 :

Pengambilan Produk Pelayanan pertanahan dapat diambil pada loket ini.

Adapun jenis produk pelayanan antara lain :

- Pengambilan sertifikat untuk semua pelayanan seperti, peralihan hak, peningkatan hak, penurunan hak, splising, Pendaftaran hak pertama kali, dan lain-lain
- Pengambilan hasil Zona Nilai Tanah (ZNT)
- Pengambilan pengecekan sertifikat



D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Pembuat Akta Jual Beli

1. Definsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tercantum dalam beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya :

- a) Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ,

disebutkan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

- b) Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), disebutkan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”

- c) Pasal 1 angka (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, disebutkan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

- d) Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Dari definisi-definisi tersebut disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun, dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Menurut Prof. Boedi Harsono yang

dimaksud Pejabat Umum itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.³⁹

Kegiatan tanah merupakan kegiatan tata usaha Negara, sehingga berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan yang diambil Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu keputusan tersebut dapat dijadikan obyek gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.⁴⁰

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu :

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

³⁹ Prof.Boedi Harsono, *op.cit.* hlm. 483

⁴⁰ *Ibid*, hl m 484-485

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

c) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.



Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai

bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah :

- a) Jual-beli,
- b) Tukar-menukar,
- c) Hibah,
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- e) Pembagian hak bersama,
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
- g) Pemberian Hak Tanggungan, dan
- h) Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan



Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. (Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Kewajiban PPAT, disamping tugas pokok ialah :⁴¹

- a) Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
- b) Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya

⁴¹ A.P.Parlindungan. Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Bandung : CV. Mandar Maju, 1991), hlm. 38

Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah :⁴²

- a) Notaris,
- b) Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan- peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,
- c) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),
- d) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria

Untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, seseorang harus memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan tersebut ditentukan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu :

- a) Berkewarganegaraan Indonesia;
- b) Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d) Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh

⁴² Effendi Perangin, Praktek Jual Beli Tanah .(Jakarta : Rajawali, 1994), hlm. 6, 7

- kekuatan hukum tetap;
- e) Sehat jasmani dan rohani;
 - f) Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
 - g) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa :

“Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”.

Daerah Kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memilih satu wilayah kerjanya, dan jika dia tidak memilih maka di tempat mana dia bertugas dan ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu diberi dia tenggang satu tahun untuk memilih sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, dan jika dia tidak memilih salah satu dari daerah kerja tersebut, maka dianggap



dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah satu tahun tidak lagi berwenang.

Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 14 ayat (1) dan ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa :

Ayat (1)

“Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan oleh Menteri,”

Ayat (2)

“Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).”

2. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli

Berdasarkan ketentuan menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa :

“Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.’

Sedangkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai akta otentik. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, menjelaskan bahwa peralihan hak yang didalamnya termasuk jual beli hanya bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT .⁴³ Akta jual beli yang dibuat dan dicetak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Sehingga akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk ke dalam perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah karena bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Akta Jual Beli yang dibuat dan dicetak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar dan 1 (satu) lembar salinan, yaitu :

- Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, dan
- Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

⁴³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 55-56.

Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran,

- Lembar salinan sebanyak 1 (satu) rangkap, yang sampaikan kepada pihak yang bersangkutan (pemohon),

Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta otentik sangatlah menentukan kepastian hukum atas subjek maupun objek yang menjadi dasar akta, sehingga harus adanya prinsip kehati-hatian dan ketelitian dalam membuat suatu akta.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dikaitkan dengan kondisi dilapangan, prosedur pembuatan akta jual beli, yaitu :

- a Pejabat-Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus cermat, hati-hati, dan teliti dalam hal data-data yang berkaitan kepemilikan hak atas objek jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dengan teliti memastikan bahwa :

- 1) Penjual merupakan sebagai pemegang yang sah dari hak atas tanah.
- 2) Terhadap penjual yang telah menikah dan objek jual beli



merupakan harta bersama, yakni harta yang terikat dalam harta benda perkawinan, maka suami atau istri pemegang hak atas tanah yang menjadi objek jual beli harus hadir dan bertindak sebagai penjual; apabila suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat kuasa dan persetujuan menurut peraturan dan perundang-undangan yang berlaku kepada penjual yang berisikan persetujuan untuk menjual objek jual beli. Dalam hal penjual berada di bawah perwalian atau pengampuan maka yang bertindak sebagai penjual adalah wali atau pengampunya.



- 3) Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa orang yang hadir di hadapannya adalah memang benar kuasa penjual dan berwenang untuk melakukan seluruh hak dan kewajiban terhadap jual beli tanah tersebut.
 - 4) Pembeli merupakan orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- b. Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang terdapat

pada buku tanah di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli selanjutnya disebut sebagai pengecekan sertipikat. Pengecekan sertipikat ini bertujuan untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang. Apabila sudah dinyatakan bersih atau sesuai dengan daftar-daftar yang terdapat dalam buku tanah, maka sertipikat akan dibubuhi cap ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.



- c. Apabila diperlukan izin atau data-data yang berkaitan peralihan hak objek jual beli tersebut, maka izin- izin dan data-data yang diperlukan tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat.
- d. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :
 - Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.
- f. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan
- h. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.



Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

5. Permasalahan atau Kasus yang terjadi mengenai Penetapan Penggunaan Harga Objek Tanah yang Bersertifikat

Terdapat suatu permasalahan munculnya dua penetapan harga tanah yang pertama diatur oleh BPN yaitu dengan dikeluarkannya ZNT sebagai acuan harga suatu objek tanah dan NJOP yang dikeluarkan oleh BPD, bahwa terjadi ketidakpastian acuan mana yang dipakai jika seseorang akan menjual tanah. Perlu diketahui bahwa ZNT memakai acuan harga pasar tanah dalam penetapannya namun seringkali tidak sesuai dengan data lapangan yang berimplikasi orang tidak menggunakan acuan ZNT justru memakai acuan harga tanah di daerahnya yang biasanya didapat dari informasi orang yang pernah jual beli tanah di daerahnya. Kemudian orang pun tidak memakai acuan NJOP sebagai harga jual suatu tanah karena nilai nya yang jauh dari harga pasar, BPD memang memperbolehkan penggunaan NJOP sebagai acuan harga jual beli tanah karena sepanjang harga jual belinya tidak dibawah NJOP yang tertera pada SPPT PBB dan harga transaksi jual beli tersebut akan menjadi acuan pengenaan pajak BPHTB , hal itu kemudian terkadang dimanfaatkan oleh pihak yang ingin mengurangi pengenaan pajak BPHTB dan PPh karena semakin kecil harga transaksi jual beli yang dicantumkan dalam akta jual



beli maka semakin kecil pula pajak yang dikenakan pada penjual dan pembeli tanah.

Penulis disini mengambil objek penelitian sebagai contoh perbedaan harga suatu tanah yaitu di Desa Kaliwulu, Kecamatan Plered, Kabupaten Cirebon yang kemudian memang ditemukan perbedaan harga permeter tanah yang cukup signifikan. Ada beberapa masalah yang penulis analisis yaitu sebagai berikut:

1. Acuan manakah yang digunakan saat penjual ingin menjual tanah karena NJOP dan ZNT daerah tersebut berbeda.

2. Bahwa penentuan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Bupati Cirebon Nomor 57 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Timbul suatu masalah jika penjual atau pembeli mencurangi nilai harga transaksi jual beli karena adanya perbedaan harga yang mana nilai pada NJOP lebih kecil sehingga adanya kesempatan untuk menggunakan harga pada NJOP untuk mengurangi pajak jual beli yang sesungguhnya transaksi yang digunakan memakai harga pasar. Bahwa pada pasal 4 ayat 2 Peraturan Bupati Cirebon Nomor 57 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan poin A menyebutkan bahwa jual beli adalah transaksi yang mana hal itu BPHTB memang ditentukan dari nilai transaksi jual beli. Kemudian pada pasal 5 disebutkan bahwa tarif BPHTB sebesar 5%. Untuk cara menghitung pengenaan BPHTB sendiri diatur dalam pasal 7 yaitu besaran pajak BPHTB yang terhutang dihitung dengan cara



mengalihkan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 2 setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 5 dan 6, yang mana untuk transaksi jual beli atas tanah dalam ayat 5 menyebutkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) selain waris atau hibah wasiat ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) setiap Wajib Pajak. Itu artinya sepanjang objek pajak dalam hal ini tanah dibawah Rp. 60.000.000 maka tidak dikenakan pajak BPTPB

