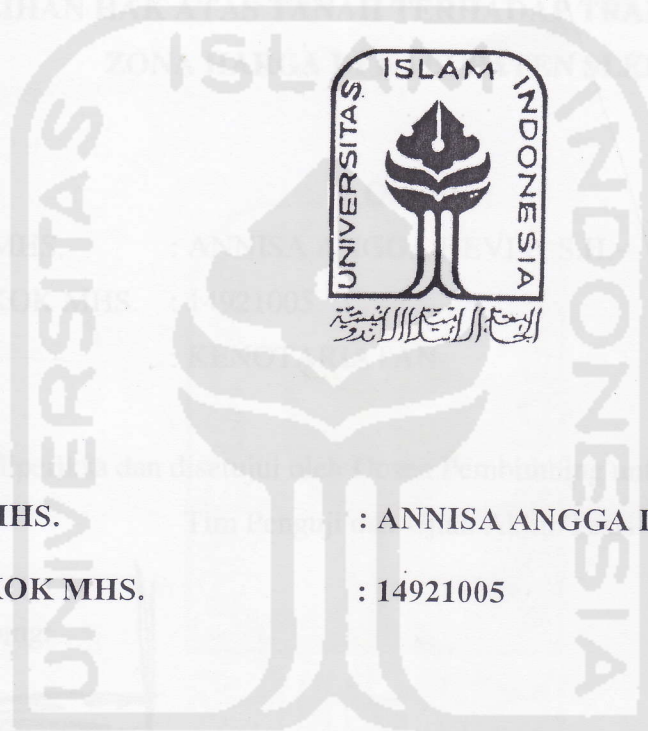


**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP  
TRANSAKSI BERBASIS ZONA HARGA  
DI KABUPATEN SLEMAN**

**TESIS**



**NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.**

**NO. POKOK MHS. : 14921005**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2017**



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS  
ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 14921005  
BKU : KENOTARIATAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan Kepada  
Tim Penguji dan Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing:

  
Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 16 Februari 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

  
Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS  
ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 14921005  
BKU : KENOTARIATAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan Kepada  
Tim Penguji dan Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing:

  
Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 16 Februari 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

  
Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS  
ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 14921005  
BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan  
LULUS pada hari Kamis, 16 Maret 2017

**Pembimbing:**

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 16 Maret 2017

**Penguji I**

J. Sembiring., S.H., MPA.

Yogyakarta, 16 Maret 2017

**Penguji II**

Dr., Ridwan HR., S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 17 Maret 2017

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

SURAT PERNYATAAN  
ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA  
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM  
INDONESIA

*Bismillahirrohmanirrohim*

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
No. Mhs. : 14921005

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (*plagiat*);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir No 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada Tanggal : 17 Maret 2017  
Yang membuat Pernyataan



*Annisa*  
**ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.**



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS  
ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 14921005  
BKU : KENOTARIATAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan Kepada  
Tim Penguji dan Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing:

  
Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 16 Februari 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

  
Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS  
ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 14921005  
BKU : KENOTARIATAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan Kepada  
Tim Penguji dan Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing:

  
Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 16 Februari 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

  
Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS  
ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 14921005  
BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan  
LULUS pada hari Kamis, 16 Maret 2017

**Pembimbing:**

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 16 Maret 2017

**Penguji I**

J. Sembiring., S.H., MPA.

Yogyakarta, 16 Maret 2017

**Penguji II**

Dr., Ridwan HR., S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 17 Maret 2017

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



  
Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



SURAT PERNYATAAN  
ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA  
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM  
INDONESIA

*Bismillahirrohmanirrohim*

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
No. Mhs. : 14921005

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (*plagiat*);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir No 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada Tanggal : 17 Maret 2017

Yang membuat Pernyataan



*Annisa*  
**ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	v
HALAMAN MOTTO .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	1
BAB I PENDAHULUAN.....	2
1.1 Latar Belakang .....	2
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.4. Manfaat Penelitian .....	9
1.5 Sistematika .....	10
BAB II LANDASAN TEORI.....	11
2.1 Audit.....	11
2.2 Profesionalisme.....	12
2.3 Integritas .....	13
2.4 Pengalaman.....	13
2.5 Pengetahuan Mendeteksi Kekeliruan.....	15
2.6 Materialitas .....	16

2.7 Pengujian Hipotesis .....	17
2.7.1 Pengaruh Profesionalisme Auditor terhadap Pertimbangan Tingkat Materialitas .....	17
2.7.2 Pengaruh Integritas terhadap Pertimbangan Tingkat Materialitas.....	18
2.7.3 Pengaruh Pengalaman terhadap Pertimbangan Tingkat Materialitas ...	19
2.7.4 Pengaruh Pengetahuan Mendeteksi Kekeliruan Auditor terhadap Pertimbangan Tingkat Materialitas.....	19
2.8 Model Penelitian .....	21
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>22</b>
3.1. Populasi dan Sampel Penelitian.....	22
3.2. Sumber dan Metode Pengumpulan Data .....	22
3.3. Definisi dan Pengukuran Variabel Penelitian .....	23
3.3.1. Variabel Dependen .....	23
3.3.1.1. Pertimbangan Tingkat Materialitas.....	23
3.3.2. Variabel Independen .....	23
3.3.2.1. Profesionalisme.....	23
3.3.2.2 Integritas .....	24
3.3.2.3. Pengalaman.....	24
3.3.2.4. Pengetahuan Mendeteksi Kekeliruan.....	25
3.4 Metode Analisis Data.....	25
3.4.1 Statistik Deskriptif .....	25
3.5 Teknik Pengujian Data dan Pengujian Hipotesis .....	26
3.5.1. Uji Validitas .....	26
3.5.2. Uji Reliabilitas .....	26
3.5.3. Uji Asumsi Klasik.....	27
3.5.3.1 Uji Multikolinieritas .....	27

3.5.3.2 Uji Heteroskedastisitas .....	27
3.5.3.3 Uji Normalitas.....	28
3.5.4. Uji Hipotesis .....	28
3.5.4.1. Uji Statistik F .....	30
3.5.4.2. Uji Statistik t.....	30
<b>BAB IV ANALISIS DATA DAN HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
4.1. Hasil pengumpulan data.....	31
4.2. Statistik Deskriptif.....	36
4.3 Perhitungan Validitas, Realibitas, Asumsi Klasik dan Hipotesis.....	37
4.3.1 Uji Validitas .....	37
4.3.2 Uji Reliabilitas .....	41
4.3.3 Uji Asumsi Klasik.....	42
4.3.3.1 Uji Multikolonieritas.....	42
4.3.3.2 Uji Heteroskedastisitas .....	43
4.3.3.3 Uji Normalitas.....	45
4.3.4 Uji Hipotesis .....	48
4.3.4.1 Uji Statistik F .....	48
4.3.4.2 Uji statistik t.....	49
4.3.4.2.1 Pengujian Pengaruh Profesionalisme Terhadap Pertimbangan Tingkat Materialitas Dalam Proses Pengauditan Laporan Keuangan ..	50
4.3.4.2.2. Pengujian Integritas Terhadap Pertimbangan Tingkat Materialitas Dalam Proses Pengauditan Laporan Keuangan.....	51
4.3.4.2.3. Pengujian Pengaruh Pengalaman Terhadap Pertimbangan Tingkat Materialitas Dalam Proses Pengauditan Laporan Keuangan ..	52
4.3.4.2.4. Pengujian Pengaruh Pengetahuan Mendeteksi kekeliruan Terhadap Pertimbangan Tingkat Materialitas dalam proses pengauditan laporan keuangan.....	53

BAB V PENUTUP.....	55
5.1 Kesimpulan.....	55
5.2 Keterbatasan penelitian.....	56
5.3 Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA .....	58
LAMPIRAN .....	60



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model Penelitian .....	21
Gambar 4.1 Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	44
Gambar 4.2 Hasil Uji Normalitas.....	46



## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Data Kantor Akuntan Publik.....	32
Tabel 4.2 Hasil Pengumpulan Data.....	33
Tabel 4.3 Klasifikasi Respoden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	34
Tabel 4.4 Klasifikasi Respoden Berdasarkan usia .....	34
Tabel 4.5 Klasifikasi Respoden Berdasarkan Jabatan.....	35
Tabel 4.6 Klasifikasi Berdasarkan Masa Kerja.....	35
Tabel 4.7 Statistik Deskriptif .....	36
Tabel 4.8 Hasil Uji Validitas Variabel Pertimbangan Tingkat Materialitas .....	38
Tabel 4.9 Hasil Uji Validitas Variabel Profesionalisme .....	38
Tabel 4.10 Hasil Uji Validitas Variabel Integritas.....	39
Tabel 4.11 Hasil Uji Validitas Variabel Pengalaman .....	40
Tabel 4.12 Hasil Uji Validitas Variabel Pengetahuan Mendeteksi Kekeliruan ....	40
Tabel 4.13 Hasil Uji Reliabilitas.....	41
Tabel 4.14 Hasil Uji Multikolonieritas .....	43
Tabel 4.15 Hasil Uji Regresi Berganda .....	48

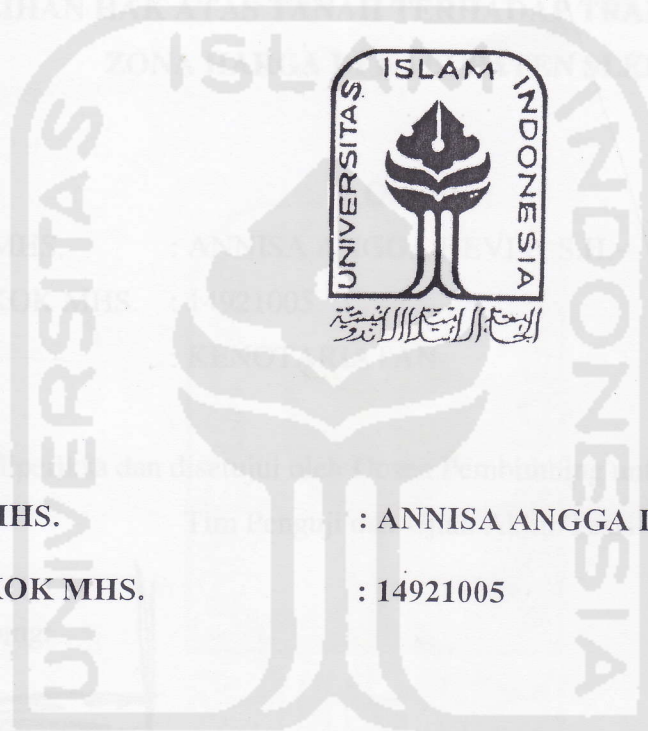
## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Kuesioner .....	60
LAMPIRAN 2 Data Kuesioner .....	67
LAMPIRAN 3 Daftar Kantor Akuntan Publik .....	82
LAMPIRAN 4 Daftar Kantor Akuntan Publik .....	84
LAMPIRAN 5 Statistik Deskriptif .....	86
LAMPIRAN 6 Validitas dan Realibilitas .....	87
LAMPIRAN 7 Asumsi Klasik .....	97
LAMPIRAN 8 Uji Hipotesis.....	101
LAMPIRAN 9 Surat Ijin Dari Kampus .....	103
LAMPIRAN 10 Surat Ijin Penelitian Dari Akuntan Publik.....	104



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP  
TRANSAKSI BERBASIS ZONA HARGA  
DI KABUPATEN SLEMAN**

**TESIS**



**NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.**

**NO. POKOK MHS. : 14921005**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2017**



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS  
ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 14921005  
BKU : KENOTARIATAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan Kepada  
Tim Penguji dan Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing:

  
Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 16 Februari 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

  
Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS  
ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.  
NO. POKOK MHS. : 14921005  
BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan  
LULUS pada hari Kamis, 16 Maret 2017

**Pembimbing:**

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 16 Maret 2017

**Penguji I**

J. Sembiring., S.H., MPA.

Yogyakarta, 16 Maret 2017

**Penguji II**

Dr., Ridwan HR., S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 17 Maret 2017

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



  
Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

SURAT PERNYATAAN  
ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA  
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM  
INDONESIA

*Bismillahirrohmanirrohim*

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.

No. Mhs. : 14921005

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS ZONA HARGA DI KABUPATEN SLEMAN**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (*plagiat*);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir No 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 17 Maret 2017

Yang membuat Pernyataan



*Annisa*  
**ANNISA ANGGA DEVI P, S.H.**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Kabupaten Sleman merupakan salah satu kabupaten yang mengalami perkembangan pesat dalam hal perekonomian. Jika dilihat hampir semua pembangunan terpusat di Kabupaten Sleman seperti pembangunan Mall dan Kampus yang sebagian besar berada di Kabupaten tersebut. Semakin pesatnya pertumbuhan perekonomian tersebut membawa dampak positif maupun negatif bagi masyarakat maupun pemerintah daerah Kabupaten Sleman. Dampak positif yaitu semakin meningkatnya pendapatan masyarakat dari segi perekonomian dan juga menambah pendapatan pemerintah daerah Kabupaten Sleman. Sedangkan dampak negatif bagi masyarakat seperti berkurangnya lahan sebagai akibat dari permintaan pembangunan infrastruktur yang semakin bertambah, semakin lama lahan atau tanah akan berkurang dan beralih dari satu satu pemilik kepemilik yang lain. Pemerintah Daerah Sleman sendiri untuk mengatur dan menyediakan sarana dan prasarana bagi masyarakat maka akan memungut pajak sebagai sarana untuk membiayai pengeluaran negara.

Kegiatan pembangunan di segala bidang, tidak dapat lepas dari peralihan hak, terutama transaksi jual beli tanah dan bangunan. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya orang pribadi atau badan hukum mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan

dikenakan pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

PPAT sangat berperan dalam peralihan hak atas tanah, karena PPAT berwenang membuat perbuatan hukum dalam bentuk akta seperti akta jual beli yang merupakan dasar dari perbuatan hukum peralihan hak. Dari akta yang dibuat PPAT tersebut setelah syarat terpenuhi dari kedua belah pihak, kemudian dapat dilakukan kegiatan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah Menurut A.P. Parlindungan berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk sesuatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang dioerbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastrea* dalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan, dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>1</sup>

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah di lapangan sering terjadi permasalahan karena perbedaan pengenaan mengenai presentase antara pajak penjual dan pajak pembeli, jika berdasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, yang

---

<sup>1</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm.18-19.

selanjutnya diikuti dengan Peraturan Bupati Nomor 43 tahun 2010 tentang Tata cara Pembayaran, Penelitian dan Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Dasar pengenaan untuk pajak pembeli adalah 5 % (lima persen), sedangkan dasar untuk pengenaan pajak penjualan adalah 2.5%. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya dalam pasal 2 bahwa:

“Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:

- a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bag, pembangunan untuk kepentingan umum.

Nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. “nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;
- b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (*Vendu Reglement Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya) ;

- c. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, Selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
- d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;atau
- e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.”

Kebijakan Perda tersebut di atas seringkali membingungkan bagi beberapa pihak terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat yang berwenang yang membantu dalam proses peralihan hak dikarenakan adanya perbedaan dasar dalam biaya pengenaan pajak dalam transaksi jual beli antara Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama dalam hal Validasi Pajak Penjualan (PPH) dengan validasi SSPD yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) yang menyebabkan proses validasi lebih lama jika dibandingkan sebelum diserahkan kepada Daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah.

Posisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat yang berperan dalam proses peralihan hak menjadi sulit karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya menuliskan nilai sesuai yang diutarakan para pihak dalam transaksi jual beli, jika kemudian ada kekeliruan atau kebohongan wajib pajak yang dituliskan pada lembar SSPD itu di luar tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Adanya pengenaan harga wajar di lokasi tanah dalam transaksi jual beli menurut Dispenda sehingga data Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai dasar penentuan nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) antara Pemerintah Daerah atau



Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dengan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama berbeda. Hal ini menimbulkan permasalahan di masyarakat karena berdampak pada jumlah pajak yang harus dibayarkan, apakah PPAT dalam menjalankan Peranan dalam transaksi jual beli harus sesuai dengan dasar pengenaan pajak Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau sesuai dengan harga wajar menurut Dinas Pendapatan Daerah, di sisi lain validasi pajak bukan merupakan syarat sahnya jual beli karena harga merupakan kesepakatan para pihak sebenarnya.

Berdasarkan latar belakang yang tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang “Peranan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Transaksi Berbasis Zona Harga di Kabupaten Sleman”

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah peranan PPAT dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sleman?
2. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang berbasis zona harga di Kabupaten Sleman?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini tujuan yang hendak dicapai oleh penulis adalah:

1. Untuk mengetahui Peranan PPAT dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sleman.

2. Untuk mengetahui pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang berbasis zona harga di Kabupaten Sleman.

#### **D. Kerangka Teoretik**

##### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Sejak keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah yang merupakan aturan pelaksana (teknis) dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Peraturan Pokok Agraria, khususnya Pasal 19, dan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961, seolah-olah lembaga baru, muncul istitusi baru dan muncul pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai tanah, yang disebut sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>2</sup>

Ketentuan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri.
- b. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil menteri dapat menunjukkan PPAT sementara.
- c. Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

---

<sup>2</sup> Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-akta Publisitas – Non Publisitas*, (Yogyakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, tanpa tahun), hlm. 105.

Peraturan pemerintah yang dimaksudkan oleh Pasal 7 ayat (3) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adanya lembaga PPAT yang diakui keberadaannya seperti saat ini adalah tidak menutup kemungkinan bahwa di masa yang akan datang akan bermunculan pejabat-pejabat umum dengan spesialis atau dengan tugas-tugas yang spesifik, misalnya Pejabat Pembuat Akta Kapal, atau Pejabat Pembuat Akta *Future Trading* ataupun pejabat-pejabat umum lainnya dan dengan semakin berkembangnya zaman maka masalah hukum menjadi kompleks dan penanganan akta yang variatif akan memunculkan spesialisasi Notaris dalam menjalankan fungsi dan tugasnya untuk mengkonstatir suatu perjanjian dan akhirnya hal tersebut tidak akan menyelesaikan masalah-masalah hukum dengan baik.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), Pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh)

dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai buktinya. Pihak yang melakukan transaksi jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat meskipun transaksi jual beli tersebut sah menurut hukum.

Sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang berwenang membuat akta jual beli tersebut. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Sebagai contoh, Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harga yang telah disepakati, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya, karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru, akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.<sup>3</sup> Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *“Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi”*, hlm. 296.

- 1) Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :
  - a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya, untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).
  - b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2

- c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>5</sup>

- 2) Syarat formal Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil. Dengan demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 2

bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.<sup>6</sup>

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- a) Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b) Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang aa yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan

---

<sup>6</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 23.

tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah.

## **2. Pendaftaran Tanah**

Tanah telah berkembang menjadi sumberdaya yang semakin strategis karena jumlahnya yang terbatas dan semakin beragamnya kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Hal ini menyebabkan peranan tanah sangat besar bagi pemenuhan hajat hidup manusia. Dinamika masalah pertanahan mempunyai muatan kerumitan yang tinggi, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah senantiasa meningkat seiring dengan laju pembangunan di segala bidang. Di lain pihak secara kuantitatif jumlah tanah tidak bertambah luasnya. Berdasarkan kenyataan tersebut di atas, maka di bidang pertanahan dituntut untuk mengelola tanah yang tersedia secara optimal, sehingga secara profesional masing-masing kepentingan dapat diakomodir dan dikoordinasikan dengan baik. Hal tersebut penting karena fungsi pemerintah, adalah mengatur, memerintah, menyediakan fasilitas serta memberi pelayanan kepada masyarakat. Lebih lanjut kebijakan publik menurut Inu Kencana yang dikutip dari William N. Dunn, menjelaskan bahwa, "kebijakan publik adalah suatu



rangkaian pilihan yang saling berhubungan yang dibuat oleh lembaga atau pejabat pemerintah pada bidang-bidang yang menyangkut tugas pemerintahan."<sup>7</sup>

Terselenggaranya pendaftaran tanah, memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Demikian pula untuk memberikan jaminan hukum dalam pendaftaran peralihan hak, diterbitkan berbagai peraturan perundang-undangan yang memberi jaminan terhadap pendaftaran peralihan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, hal ini ditegaskan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Kepastian hukum mengenai letak batas dan luas tanah; status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Inu Kencana Syafii, dkk, *Ilmu Administrasi Publik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1999), hal. 107.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 114.

Pendaftaran tanah dilaksanakan dengan asas sederhana, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>9</sup>

- a. Sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data.
- e. Terbuka.

Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, dibantu oleh PPAT dan jabatan lain yang ditugaskan untuk pelaksanaan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui

---

<sup>9</sup> <http://pendaftaran-tanah.blogspot.co.id/2008/08/asas-asas-pendaftaran-tanah.html> diakses pukul 10.45 WIB.

jabatan, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perubahan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan dalam keadaan tertentu dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

PPAT wajib menolak membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya didalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

Berdasarkan uraian di atas, Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan, perbuatan hukum tersebut tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, kecuali dalam keadaan tertentu;

Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap, tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan, perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, atau perbuatan hukum tersebut dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Sebagaimana diketahui bahwa lembaga negara yang berwenang dalam urusan pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasar Pasal 2 Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan, perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan, koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan, pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan, penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan, pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah, pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus; penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah

bekerja sama dengan Departemen Keuangan, pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah, kerja sama dengan lembaga-lembaga lain, penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan; pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan, pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan, pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan, penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan, pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan, pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan; pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan; pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi dengan cara jual beli, peruntukan, penghibahan atau dengan pemberian hak atas tanah kepada orang lain. Dalam transaksi jual beli hak atas tanah antara penjual dengan pembeli harus ada kata sepakat terlebih dahulu untuk mengadakan perjanjian jual beli hak atas tanah, dilanjutkan dengan penentuan segala sesuatu mengenai harga dengan tanahnya.

Untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek peralihan hak kepada penerima hak, maka dalam peralihan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak milik atau oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Pembuatan setiap akta wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Misalnya, dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Dalam perbuatan hukum ini, wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan akta jual beli tersebut. Para saksi-saksi itu memberikan kesaksian mengenai: kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang

harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebanyak 2 (dua) lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.

Para pihak yang melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah tersebut dengan menyerahkan syarat-syarat yang diperlukan dalam peralihan hak.

Adapun syarat-syarat tersebut yaitu:

- 1) Surat permohonan peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasa.
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan hak bukan penerima hak.
- 3) Akta jual beli/hibah/tukar menukar/pembagian hak bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
  - a) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak yang masih berlaku.
  - b) Sertifikat Hak Atas Tanah asli.
  - c) SSP (Surat Setoran Pajak) jika transaksi lebih dari 60 juta.
  - d) SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) jika transaksi diatas Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

(NPOPTKP) atau SSB Nihil jika kurang dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

- e) Jika tanahnya pertanian, mengisi surat pernyataan tidak melanggar ketentuan pemilikan atau penguasaan.

Kemudian akta tanah yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu, selanjutnya oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru.

#### **E. Metode Penelitian**

Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.<sup>10</sup> Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui, proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Dalam penulisan tesis penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

##### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam

---

<sup>10</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002), hlm. 1.



artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.<sup>11</sup> Dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan tentang pendaftaran tanah khususnya mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.<sup>12</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang diperlukan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Suatu penulisan *deskriptif analitis* berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan. *Deskriptif* dalam arti bahwa penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai pengenalan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan. Sedangkan *analitis* berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas di Kabupaten Sleman.

## **3. Subjek dan Objek Penelitian**

Subjek dalam penelitian ini, adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu meliputi :

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 14.

<sup>12</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 43.

- a. Pejabat Kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Sleman.
- b. Notaris - PPAT.
- c. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- d. Para pihak yang melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Subjek penelitian di atas dapat dibedakan sebagai:

- a. Narasumber yaitu: Pejabat di Pejabat Kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Sleman.
- b. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupten Sleman serta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Responden yaitu: 20 (dua puluh) orang yang melakukan pendaftaran jual beli hak atas tanah dan bangunan, yang dipilih secara *non random sampling*.<sup>13</sup> Yaitu cara pengambilan sample dimana semua populasinya tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sampel dari dua wilayah kedudukan Kantor Pertanahan di atas yang dipilih sebagai lokasi sampel penelitian.

Sedangkan yang menjadi objek permasalahan dalam penulisan ini adalah: Pendaftaran hak atas tanah yang sesuai dengan harga transaksi dengan adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB oleh Pemerintah Kabupaten Sleman.

---

<sup>13</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 52.

#### 4. Sumber dan Jenis Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian.<sup>14</sup> Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara secara langsung kepada narasumber dan informan yang telah ditetapkan sebelumnya.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku, makalah, majalah di bidang hukum, artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian, kamus, ensiklopedia serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain, sedangkan alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*).<sup>15</sup>

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini, terdiri dari :

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1983), hlm. 56.

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian. Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara yaitu untuk memperoleh informasi langsung dengan cara bertanya langsung kepada narasumber yang telah ditentukan. Tipe wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak terpimpin atau wawancara tidak berstruktur, yaitu wawancara yang tidak didasarkan pada suatu sistem atau daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu,<sup>16</sup> tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara. Wawancara tidak berstruktur ini dimaksudkan agar memperoleh jawaban spontan dan gambaran yang lebih luas tentang masalah yang diteliti.
- b. Data sekunder yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi dan mendukung data primer. Data sekunder dapat diperoleh dari :
- 1) Bahan hukum primer, yaitu :
    - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
    - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
    - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, jo Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang

---

<sup>16</sup> Ronny Hanitijo Soemitro,... *Op.cit*, hlm. 59.

Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
  - e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
  - f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
  - g) Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010.
  - h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti berbagai buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

## **6. Teknik Analisis Data**

Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian tersebut (baik data primer maupun sekunder) akan dianalisis dengan menggunakan analisa kualitatif, artinya menguji data dengan konsep dan pendapat para ahli, peraturan perundang-

undangan dan studi lapangan kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu dari hal yang bersifat khusus menuju ke hal yang bersifat umum, sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

#### **F. Sistem Penulisan Data**

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut :

- Bab I    Pendahuluan, yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II   Landasan teori tentang hukum pajak, yang terdiri dari pengertian dan Peranan PPAT, dasar hukum, asas dan sistem pendaftaran tanah tinjauan umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan harga transaksi.
- Bab III  Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan, yaitu:
  - a. Peranan PPAT peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sleman.
  - b. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang berbasis zona harga Kabupaten Sleman.

BAB IV Penutup, yang didalamnya berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM MENGENAI PELAKSANAAN TRANSAKSI JUAL BELI

#### A. Teori yang mendasari dalam transaksi Jual Beli Tanah

##### 1. Teori *obligatoir*

Salah satu sifat yang penting dari jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah perjanjian jual beli itu bersifat *obligatoir*, artinya menurut KUHPerdata, jual beli itu belum memindahkan hak milik, perjanjian jual beli baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.<sup>17</sup> Apa yang dikemukakan mengenai sifat jual beli di atas, nampak jelas diterangkan dalam Pasal 1459 KUHPerdata, yang menyatakan: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah tangan kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.” Berhubung dengan sifat jual beli tersebut, maka tidak mudah untuk dapat dimengerti yang dimaksud dalam Pasal 1471 KUHPerdata yang menyatakan: “Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk ganti rugi, jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”

Jual beli apabila hanya bersifat *obligatoir* saja, dalam hal berarti belum memindahkan hak milik, tentulah tidak keberatan apabila seorang menjual sesuatu barang yang belum menjadi miliknya, asal nanti pada waktu diserahkan barang tersebut, benar-benar menjadi hak milik si pembeli. Pasal 1460 KUHPerdata

---

<sup>17</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 80.



sebagaimana dengan Pasal 1471, tanpa disadari bahwa pasal tersebut dalam KUHPerdara yang menentukan saat pemindahan hak milik pada saat dilakukannya penyerahan, tidaklah tepat. Pasal 1460 KUHPerdara terdapat keganjilan, dan tepat sekali oleh para sarjana dan yuriprudensi dibatasi keberlakuannya, hingga hanya mengenai barang tertentu saja. Artinya barang tertentu adalah, suatu barang yang sudah ditunjuk dan ditentukan oleh kedua belah pihak.<sup>18</sup>

Si penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu, menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Menyerahkan adalah memindahkan barang yang telah dijual itu menjadi milik si pembeli. Jadi penyerahan itu suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan untuk memindahkan hak milik dari satu orang ke orang lain, dari si penjual kepada si pembeli. Biaya penyerahan harus dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan harus dipikul oleh oleh si pembeli, jika tidak diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1476 KUHPerdara).

Berdasarkan ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUHPerdara), dan ketentuan jual beli terhadap penjual memiliki 2 (dua) kewajiban pokok, mulai dari sejak jual beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, kewajiban tersebut adalah:

- a. Kewajiban menyerahkan hak milik Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Oleh karena KUHPerdara mengenal tiga

---

<sup>18</sup> R. Subekti, ... *Op.cit*, hlm. 82-83.

macam barang yaitu, barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh, KUHPerdara juga mengatur 3 (tiga) macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing barang itu, yaitu:

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang tersebut, seperti yang disebutkan dalam Pasal 612 KUHPerdara yang menyatakan: Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya. Dari ketentuan tersebut dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja. Cara yang terakhir ini dikenal dengan nama "*tradition brevi manu*", yang berarti "penyerahan dengan tangan pendek".
- 2) Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan balik nama dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik,

yaitu menurut Pasal 616 KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdara. Segala sesuatu yang mengenai Tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUHPerdara tersebut, sudah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara RI Nomor 1960-104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, selanjutnya disebut UUPA). Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang tersebut, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di hadapan pejabat tersebut.

- 3) Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan "*cessie*", sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara. Sebagaimana diketahui KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatoir saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, yaitu meletakkan kepada si penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan hak kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan di sisi lain meletakkan kewajiban kepada

si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdara itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan, yang caranya ada tiga macam tergantung dari macamnya barang.

- b. Kewajiban menanggung tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.
- c. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang akan dijual dan *deliver* itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan Hakim dihukum untuk menyerahkan barang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut. Atau juga si pembeli, sewaktu digugat di muka Pengadilan oleh pihak ketiga dapatlah ia meminta kepada Hakim agar supaya si penjual diikutsertakan di dalam proses yang akan datang atau sedang berjalan.

Hukum perjanjian adalah hukum pelengkap, kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang-undang, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan

menanggung suatu apapun, tetapi ada batasannya. Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang akan dibelinya kepada orang lain, menuntut kembali kepada si penjual:

- 1) Pengembalian uang harga pembelian.
- 2) Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan.
- 3) Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal.
- 4) Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Jika pada waktu dijatuhkannya hukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, barang itu telah merosot harganya, maka si penjual tetap diwajibkan mengembalikan harga seutuhnya. Sebaliknya jika barangnya pada waktu dijatuhkan putusan untuk menyerahkan kepada orang lain, telah bertambah harganya meskipun tanpa suatu perbuatan dari si pembeli, si penjual diwajibkan membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu juga. Selanjutnya si penjual diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli segala biaya yang telah dikeluarkan untuk pembetulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya. Kewajiban utama pihak pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut berupa sejumlah uang, meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam

suatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya terdapat dalam pengertian jual beli.

## **2. *Lavering* (Penyerahan)**

Perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam kaitannya dengan ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), yang menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa, peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan

hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualnya kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>19</sup>

### **3. Asas Publisitas dalam Pendaftaran Tanah**

Asas publisitas dalam arti materiil menunjukkan kewajiban pemerintah untuk mempublisitaskan / mencatat peristiwa hukum dalam lalu lintas hubungan keperdataan warga negaranya baik itu menyangkut hak kebendaan maupun hak perorangan, terlebih yang sifatnya mengikat umum kepada masyarakat agar mengetahui dan memahami sebagai prasyarat agar terwujudnya kepatuhan masyarakat terhadap hukum, pemahaman mengenai pendaftaran juga dikaitkan dengan izin yang dikembangkan dalam hukum administrasi negara.<sup>20</sup>

Keberadaan asas publisitas dalam lalu lintas hubungan hukum terhadap hak perorangan dan kebendaan, menegaskan bahwa dalam hubungan hukum perikatan terhadap unsur obligasi yaitu kewajiban dari suatu perikatan tertentu baik mengenai subjek maupun objeknya, setelah terjadi suatu perikatan, maka perikatan atau benda-benda sebagai objek perikatan, baik perikatannya itu sendiri

---

<sup>19</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 366.

<sup>20</sup> Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-akta Publisitas – Non Publisitas Jilid I*, (Yogyakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, tanpa tahun), hlm. 37.

maupun bendanya tunduk pada asas publisitas. Asas ini menunjukkan bahwa untuk memenuhi keabsahan dari sebuah perikatan harus dilihat terlebih dahulu yaitu bagaimana perikatan itu dilakukan dan apa yang menjadi objek perikatan itu.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.<sup>21</sup> Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ke tiga. Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.<sup>22</sup>

Sesuai dengan perkembangan yang ada, landasan hukum pendaftaran tanah yang semula didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>21</sup> Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan: FH USU Press, 2000), hlm. 132

<sup>22</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm.11.



Pendaftaran Tanah. Bila pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak ada pengertian yang tegas apa yang disebut dengan pendaftaran tanah, maka pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diuraikan secara jelas definisi pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Begitu juga dengan tujuan pendaftaran tanah, yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 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 yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar. Sehubungan dengan adanya instruksi kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan utama untuk menjamin kepastian hukum, pertanyaan yang timbul adalah mengapa Pemerintah berkepentingan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Hal ini dikaitkan dengan persoalan pemberian hak atas tanah, yakni dalam menentukan siapa yang berhak (subyek) atas suatu bidang tanah tertentu, dimana letak, batas-batas dan berapa luas bidang tanahnya dan apa jenis haknya (obyeknya) yang sebenarnya. Jika setiap orang yang diberikan haknya ingin mengetahui data atas suatu bidang tanah yang diberikan hak kepadanya dan dipersilahkan untuk menyelidikinya sendiri mengenai keadaan tersebut, tentunya akan membutuhkan biaya dan waktu yang banyak, sedangkan hasilnya belum tentu benar. Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan masyarakat dapat

memperolehnya dengan mudah, maka Pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman.<sup>23</sup>

Lembaga pengumuman inilah yang lazim disebut pendaftaran tanah. Dengan adanya lembaga pengumuman/pendaftaran tanah ini akan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik yang menyangkut subyek maupun obyek haknya. Dengan pengukuhan hak atas tanah dalam lembaga pengumuman pada suatu instansi pemerintah, maka setiap kejadian mengenai hak atas tanah dapat diikuti secara tertib, sehingga dengan demikian kepastian hukum untuk hak atas tanah dapat dikendalikan dengan baik. Itulah sebabnya pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan agar dapat menjamin kepastian hukum untuk hak atas tanah. Kepastian dari pemiliknya, letak, batas, luas dan jenis hak atas tanahnya.<sup>24</sup>

## **B. Tinjauan Umum mengenai Pajak, Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPH) dan Zona Harga**

### **1. Pengertian Pajak**

Pajak merupakan kewajiban bagi setiap warga negara dan peran aktif warga negara dalam membayar pajak sangat diperlukan dalam upaya pembiayaan pembangunan nasional. Kewajiban perpajakan setiap warga negara diatur dalam Undang-Undang dan peraturan-peraturan pemerintah. Undang-Undang Perpajakan memberikan kepercayaan kepada setiap wajib pajak untuk melakukan kegiatan perpajakannya sendiri mulai dari menghitung, membayar, dan melaporkan kewajiban perpajakannya ke kantor pelayanan pajak.

---

<sup>23</sup> Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, (Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, 1999), hlm. 27.

<sup>24</sup> *Ibid.*

Definisi pajak menurut P.J.A. Adriani : “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.<sup>25</sup> Sedangkan menurut Fieldman adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terhutang kepada penguasa, (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.<sup>26</sup>

Pengertian pajak menurut Menurut Mardiasmo,<sup>27</sup> adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menjelaskan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sehingga ciri-ciri yang ada pada pengertian pajak, yaitu :<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, (Bandung: PT. Eresco Bandung, 1987), hlm. 2.

<sup>26</sup> Waluyo dan Ilyas, *Perpajakan Indonesia Edisi keempat*, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), hlm. 4.

<sup>27</sup> Mardiasmo, *Perpajakan (edisi revisi)*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2005), hlm. 1.

<sup>28</sup> Waluyo dan Wirawan. Ilyas, ... *Op. Cit*, hlm. 21.

- a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
  - b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
  - c. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
  - d. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukkannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai "*public investmen*".
  - e. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang bukan budgeter, yaitu mengatur.
  - f. Berdasarkan fungsinya, pajak dibagi menjadi ada dua yaitu, fungsi budgetair (sumber keuangan negara) dan fungsi regulerend (mengatur).
- 1) Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara).

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

## 2) Fungsi *Regulerend* (Mengatur)

Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.<sup>29</sup>

Berdasarkan kewenangan pemungutannya pajak dibagi kedalam Pajak-Pajak Pusat (Pajak Negara) dan Pajak-Pajak Daerah.<sup>30</sup>

- a) Pajak-pajak Pusat (Pajak Negara), ialah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat. Dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pemungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBN.<sup>31</sup>
- b) Pajak-pajak Daerah adalah pajak-pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah, untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga Pemerintah Daerah tersebut. Dalam pelaksanaannya sehari-hari, dilakukan oleh Dispenda. Hasil dari pemungutan Pajak Daerah dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan APBD.<sup>32</sup>

Seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 terdapat 2 (dua) jenis Pajak Pusat yang diberlakukan sebagai Pajak Daerah, yaitu Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya merupakan

---

<sup>29</sup> Siti Resmi, *Perpajakan Teori dan Kasus*, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hlm. 2.

<sup>30</sup> Sumyar, *Op.cit.*, hlm. 33-35.

<sup>31</sup> Ilyas, Wiryawan B. dan Richard Burton, *Op.cit.* hlm. 18.

<sup>32</sup> *Ibid.*

pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat dilimpahkan pengelolaannya kepada Pemerintah Daerah.

## **2. Dasar Hukum Pemungutan Pajak**

Pasal 23 huruf a Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ketiga menyatakan: “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”. Dalam Undang-Undang tersebut bahwa negara mewajibkan wajib Pajak untuk membayar Pajak.

Ketentuan-ketentuan mengenai perpajakan diatur dalam ketentuan perpajakan positif, yaitu Undang-Undang Perpajakan dan beserta peraturan pelaksanaannya, antara lain:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Ke-empat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.

- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.
- f. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak.
- g. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- i. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2010 tentang Perhitungan



Pengasilan Kena Pajak dan Pelunasan Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan.

- k. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Materai.
- l. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan Yang Dikecualikan dari Penjualan Secara Lelang dalam Rangka Penagihan dengan Surat Paksa.
- m. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

### **3. Asas-asas dan Sistem Pemungutan Pajak**

Penggunaan asas pemungutan pajak berfungsi agar pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah dapat memberikan suatu manfaat bagi masyarakat. Asas-asas pemungutan pajak juga menjadi hal yang sangat penting untuk dijadikan dasar oleh negara untuk melakukan pemungutan terhadap pajak.

Pemungutan pajak dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pemungutan pajak yaitu .<sup>33</sup>

a. Asas Keadilan.

Keadilan merupakan tujuan dari hukum pajak, oleh karenanya pemungutan pajak harus berdasarkan asas keadilan.

b. Asas Yuridis.

Asas yuridis ini juga berasal dari asas-asas yang dikemukakan oleh Adam Smith,<sup>34</sup> yaitu asas *certainty* yang menekankan pentingnya kepastian mengenai pemungutan pajak, yaitu kepastian mengenai subyek pajak dan obyek pajak serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya. Dalam asas ini seperti juga halnya asas *certainty*, pemungutan pajaknya juga harus terdapat jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap keadilan secara tegas, baik untuk warga maupun untuk negaranya.

c. Asas Ekonomis

Dalam pemungutan pajak selain mempunyai fungsi budgeter, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian. Untuk itu dalam pelaksanaannya diharapkan tidak mengganggu kehidupan ekonomis dari wajib pajak.

d. Asas Finansial

Pada asas terakhir ini dimaksudkan bahwa dalam pemungutan dan pengenaan pajak diusahakan menggunakan biaya-biaya yang sekecil dan sehemat mungkin dan mencukupi untuk pengeluaran negara. Artinya

---

<sup>33</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: ANDI, 2000), hlm. 3.

<sup>34</sup> H. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Edisi kedua, Cetakan kedua, (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hlm. 21.

bahwa untuk pengeluaran dan pemungutan harus sebanding dengan penerimaan yang negara terima.

Sedangkan sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah:<sup>35</sup>

- 1) *Official Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh seseorang berada pada Pemungut Pajak (Fiskus). Dalam sistem ini masyarakat Wajib Pajak bersifat pasif menunggu ketetapan dari Aparatur Pajak atau Pemungut Pajak.
- 2) *Self Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.
- 3) *With Holding System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan). untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Contoh pihak ketiga yang dimaksud dalam sistem ini misalnya: konsultan pajak, akuntan publik, Wajib Pungut atau Wajib Potong dan sebagainya.

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara tidak hanya berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pajak semata, namun terdapat beberapa teori yang menjadi pembenar dari tindakan negara untuk melakukan pemungutan pajak.

---

<sup>35</sup> Munawir, S. *Perpajakan*. Edisi keempat. Cetakan pertama, (Yogyakarta: Liberty, 1992), hlm. 44-45.

Sifat pemungutan pajak yang dapat dipaksakan dapat dijelaskan bahwa uang yang dikumpulkan dari pajak akan dikembalikan kepada rakyat dalam bentuk pembangunan serta pengumpulannya dan berjalannya pembangunan secara berkesinambungan, maka sifat pemaksaannya harus ada dan rakyat itu sendiri telah menyetujuinya dalam bentuk Undang-undang. Unsur pemaksaan disini berarti apabila wajib pajak tidak mau membayar pajak, pemerintah dapat melakukan upaya paksa dengan mengeluarkan suatu surat paksa agar wajib pajak mau melunasi utang pajaknya.<sup>36</sup>

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

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.<sup>37</sup> BPHTB dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah (Pembeli). Perolehan hak atas tanah tersebut bisa melalui jual-beli, hibah, warisan, tukar-menukar, dan lain-lain. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. 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.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB

---

<sup>36</sup> Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton., *Hukum Pajak, Edisi ketiga*, (Jakarta: Salemba Empat, 2007), hlm. 6.

<sup>37</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Op.cit*, hlm. 42.

tidak mendasarkan kepada surat ketetapan pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apayang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.<sup>38</sup> Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

Pengertian-pengertian yang juga merupakan konsep dasar dari BPHTB tersebut antara lain <sup>39</sup>:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- b. 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.
- c. 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

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 59.

<sup>39</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2001), hlm. 272

Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diundangkan pada tanggal 15 September 2009. Konsep BPHTB sendiri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 41 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan pada Pasal 1 angka 42 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, ditentukan juga bahwa 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. Jelas disebutkan bahwa dalam setiap terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan wajib untuk dikenakan BPHTB.

Ketentuan Pasal 85 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa yang menjadi obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Pasal 1 ayat 42 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Pasal 85 ayat 2 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan perolehan tersebut meliputi :

- a. "Pemindahan hak :
  - 1) Jual beli.
  - 2) Tukar-menukar.
  - 3) Hibah.
  - 4) Hibah Wasiat.
  - 5) Waris.
  - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
  - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan Peralihan.
  - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang.
  - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - 10) Penggabungan usaha.
  - 11) Peleburan usaha.
  - 12) Pemekaran usaha.
  - 13) Hadiah.
- b. Pemberian hak baru
  - 1) Kelanjutan pelepasan hak, atau
  - 2) Di luar pelepasan hak."

Pasal 85 ayat (4) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenal pengecualian objektif, yaitu objek pajak yang dikecualikan yang tidak dikenakan BPHTB, yaitu objek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- d. Orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf dan

f. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dalam melaksanakan fungsinya sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 :

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah NPOP
- (2) NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - 1) Jual beli adalah harga transaksi.
  - 2) Tukar menukar adalah nilai pasar.
  - 3) Hibah adalah nilai pasar.
  - 4) Hibah wasiat adalah nilai pasar.
  - 5) Waris adalah nilai pasar.
  - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar.
  - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar.
  - 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar.
  - 9) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar.
  - 10) Penggabungan usaha adalah nilai pasar.
  - 11) Peleburan usaha adalah nilai pasar.



Pemekaran usaha adalah nilai pasar.

- 1) Hadiah adalah nilai pasar, dan/atau
- 2) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- 3) Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada nilai jual objek pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah nilai objek pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dasar pengenaan pajak berdasarkan harga transaksi hanya perbuatan hukum karena Jual beli, sedangkan perbuatan hukum lain berdasarkan pada harga pasar atau harga yang tertera di Nilai Jual Obyek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

##### **5. PPh Final (Pajak penghasilan)**

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, dalam Pasal 2 bahwa: “Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:

- a. “2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang

dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;

- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bag, pembangunan untuk kepentingan umum.

Nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;
- b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Vendu Reglement Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya) ;
- c. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, Selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
- d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau
- e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.”

## **6. Zona Harga**

Zona harga yang dimaksud adalah penentuan harga transaksi berdasarkan kisaran harga tertentu di suatu wilayah. Di Kabupaten Sleman, zona harga berdasarkan penelitian yang penulis lakukan ada 2 jenis yaitu :

- a. Ploting Zona tanah oleh Badan Pertanahan yaitu penentuan harga berdasarkan peta, tentang bidang-bidang tanah di daerah Sleman,

untuk keperluan Nomor Induk Bidang (NIB) tanah dan pembayaran Surat Perintah Setor (SPS).

- b. Zona Harga Pasar oleh Dinas Pendapatan Daerah yaitu untuk penentuan harga berdasarkan harga permeter obyek tanah berdasarkan harga pasar yang berlaku saat ini, untuk mencari harga riil dalam transaksi tanah.

#### **7. Pelaksanaan Peralihan Hak di hadapan PPAT**

Pasal 1 ayat (42) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan:

“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.” Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam pendaftaran hak atas tanahnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa

setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jabatan PPAT menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sebagai ketentuan formalnya, PPAT membuat akta dari perbuatan hukum peralihan hak karena jual beli tersebut dengan bentuk, isi dan cara pembuatannya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam proses administrasi penandatanganan sebuah akta jual beli antara penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT mewajibkan kepada Wajib Pajak untuk menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak BPHTB yang terhutang melalui form Surat Setoran Pajak Daerah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak Dispenda.

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. Perolehan hak atas tanah dan bangunan pada dasarnya adalah hasil dari proses peralihan hak. Hal ini dapat terjadi karena dua hal yaitu beralih dan dialihkan. Yang dimaksud dengan dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemilik asalnya dan menjadi milik pihak lain. Dengan kata lain terjadinya karena adanya suatu perbuatan hukum tertentu, seperti wasiat, hibah, jual beli, tukar menukar dan hibah wasiat.<sup>40</sup>

Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dibedakan menjadi :

- a. Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan oleh pribadi.
- b. Peralihan Hak oleh wajib pajak badan yang usaha pokoknya melakukan Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (wajib pajak *real estate*).
- c. Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang dilakukan oleh wajib pajak badan diluar usaha pokoknya.

Peralihan hak yang sering terjadi dalam masyarakat adalah karena adanya jual beli dengan objek tanah dan atau bangunan, yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah dan atau bangunan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa. Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu

---

<sup>40</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 180.

harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, peralihan hak diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

Subjek dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah orang pribadi (*nature person*) atau badan (*legal person*). Orang pribadi atau badan yang dimaksud di sini bisa berkedudukan sebagai pembeli atau penjual. Bagi pembeli dikenakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterimanya yaitu BPHTB sedangkan bagi penjual dikenakan PPh atas penjualan tanah. Sedangkan objek pajak pembeli adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, hal ini sesuai dengan Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bagi pihak penjual maka yang menjadi objek adalah penghasilan yang diperoleh penjual atas tambahan ekonomi yang diterimanya dalam hal terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD). Pajak terutang terjadi karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak karena jual beli dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab

kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi “wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.”

Keterangan tersebut lebih diperjelas dalam penjelasan Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi “sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Jadi dari keterangan di atas terlihat dalam hal ini wajib pajak dipercayakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan atas peroleh hak karena jual beli.”

Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut, maka Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu sanksi

sebagaimana telah diatur dalam Pasal 93 ayat (a) Undang-undang Nomor 28

Tahun 2009, yang berbunyi :

”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran”.

Disinilah peranan Notaris/PPAT sangat dibutuhkan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, banyak Wajib Pajak yang tidak mengetahui proses dalam penghitungan BPHTB, sehingga mereka mempercayakan sepenuhnya masalah penghitungan BPHTB kepada Notaris/PPAT.<sup>41</sup> Dalam tahap inilah terkadang timbul ketidakjujuran dari Wajib Pajak, apabila nilai transaksi jual beli terlalu tinggi, Wajib Pajak meminta kepada Notaris/PPAT untuk menurunkan nilai jual objek pajak dalam Akta Jual Beli agar pajak BPHTB yang dibayarkan menjadi sedikit. Berbeda halnya ketika nilai transaksi lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak dalam SPPT PBB, yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Jual Objek Pajak dalam SPPT PBB bahkan bisa jadi yang digunakan adalah nilai pasar pada saat sekarang. Hal inilah yang memberatkan dari pihak Wajib Pajak, karena mereka mau tidak mau harus membayar BPHTB lebih besar dari nilai sebenarnya.

Apabila pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar atau dari hasil penelitian SSPD terdapat kekurangan pembayaran Pajak sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, ada Surat

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Fajar Ruditanti. S.H., MKn, Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember 2016, pukul 11.00 WIB.



Tagihan Pajak Daerah (STPD) adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administrasi berupa bunga dan/atau denda.

Jumlah kekurangan Pajak yang terutang dalam Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) ditambah sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya Pajak. SSPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dan ditagih melalui STPD. STPD tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP).

Jika Pemohon Wajib Pajak keberatan dengan kekurangan pajak karena survey dari Dispenda berkaitan dengan Validasi maupun berkaitan dengan tunggakan pajak PBB maka pemohon bisa mengajukan keberatan atau bahkan datang sendiri ke Dispenda dengan melampirkan dokumen pendukung :

- 1) SSPD BPHTB disertai Bukti Pembayaran BPHTB dari Bank/Kas Daerah yang ditunjuk berupa STS/Resi.
- 2) Fotokopi identitas Wajib Pajak.
- 3) Surat Kuasa dari Wajib Pajak apabila dikuasakan.
- 4) Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak, dalam hal dikuasakan.

Setelah itu kemudian mengisi formulir untuk pengurangan PBB, sedangkan untuk kekurangan Pajak Validasi disertai Berita Acara berdasarkan Keputusan Dispenda tentang kekurangan bayar tersebut.

**BAB III**

**PERANAN PPAT DALAM PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH TERHADAP TRANSAKSI BERBASIS ZONA HARGA  
DI KABUPATEN SLEMAN**

**A. Peranan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman**

**1. Geografis Kabupaten Sleman**

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) terletak di Pulau Jawa. Wilayah provinsi DIY terbentang antara 7° 33' - 8° 12' lintang selatan dan 110° 00' - 110° 50' Bujur Timur. Provinsi ini berbatasan dengan beberapa kabupaten di Jawa Tengah, antara lain bagian Timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten dan Wonogiri, wilayah Selatan dengan Samudera Hindia, wilayah Barat dengan Kabupaten Magelang dan wilayah Utara juga dengan Kabupaten Magelang. Provinsi DIY memiliki luas wilayah sekitar 3185 km<sup>2</sup> dan menjadikan DIY sebagai Provinsi terkecil kedua setelah daerah khusus ibukota Jakarta. Luas wilayah ini terbagi dalam 4 Kabupaten dan 1 kota.<sup>42</sup>

Secara administrasi wilayah provinsi DIY terbagi dalam 4 (empat) kabupaten dan 1 (satu) kota. Yaitu Kabupaten Sleman, Gunungkidul, Bantul dan Kulon Progo, diantara kabupaten kabupaten lain, Sleman merupakan kabupaten yang mengalami perkembangan yang paling pesat sering kita jumpai hampir pembangunan sarana dan prasarana terpusat di kabupaten Sleman seperti adanya

---

<sup>42</sup> Badan Kerjasama dan Penanaman Modal Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, *Profil Investasi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Hlm. 11.

beberapa Mall, beberapa Rumah Sakit dan Perguruan tinggi di Yogyakarta, pembangunan Perumahan, Hotel dan Apartemen yang dari waktu ke waktu semakin banyak juga berada di kabupaten Sleman.

Kabupaten Sleman sendiri dinilai sebagai daerah yang mempunyai potensi investasi yang menjanjikan, berdasarkan karakteristik sumberdaya yang dimiliki, Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 (empat) wilayah, yaitu:<sup>43</sup>

- a. Kawasan lereng Gunung Merapi, dimulai dari jalan yang menghubungkan kota Kecamatan Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan (*ringbelt*) ke utara sampai dengan puncak gunung Merapi. Di kawasan ini terdapat sumberdaya air dan ekowisata yang berorientasi pada kegiatan Gunung Merapi dan ekosistemnya,
- b. Wilayah Timur meliputi Kecamatan Prambanan, sebagian Kecamatan Kalasan dan Kecamatan Berbah. Di wilayah ini terdapat peninggalan purbakala (candi) sebagai pusat wisata budaya dan merupakan daerah lahan kering, serta sumber bahan batu putih.
- c. Wilayah Tengah merupakan wilayah aglomerasi kota Yogyakarta, meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok, dan Gamping. Wilayah ini merupakan pusat pendidikan, perdagangan, dan jasa.
- d. Wilayah Barat yang meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan, dan Moyudan, merupakan daerah pertanian lahan basah yang tersedia

---

<sup>43</sup> Seri E Nomor 1 Lembaran Daerah Kabupaten Sleman. Tahun 2005, hal 21 Perda Kabupaten Sleman Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2005-2025).

cukup air dan sumber bahan baku untuk industri kerajinan mendong, bambu, serta gerabah.

Potensi daerah yang dimiliki Sleman membuat perkembangan pembangunan pemukiman tersebut semakin hari semakin padat, yang dibarengi dengan perubahan kepemilikan, entah beralih karena sewa maupun karena jual beli. Proses peralihan hak atas tanah tidak bisa dilepaskan dari proses pendaftaran tanah. Posisi strategi Kabupaten Sleman menyebabkan pesatnya peningkatan permintaan pembangunan perumahan. Potensi pengembangan perumahan cukup besar, secara tidak langsung mempengaruhi Pendapatan Daerah, oleh karenanya diupayakan untuk pengendaliannya melalui sektor Pajak, dalam hal ini pajak BPHTB dalam peralihan hak atas tanah.

## 2. Tata Kelola Keuangan Kabupaten Sleman

Realisasi pungutan BPHTB dalam sistem Pengelolaan Keuangan Daerah di Kabupaten Sleman saat ini dapat dilihat pada tabel berikut;

Tabel 1: Penerimaan Pajak BPHTB yang Dikelola Oleh Dispenda Kabupaten Sleman Tahun 2016 (sampai dengan bulan Juni).

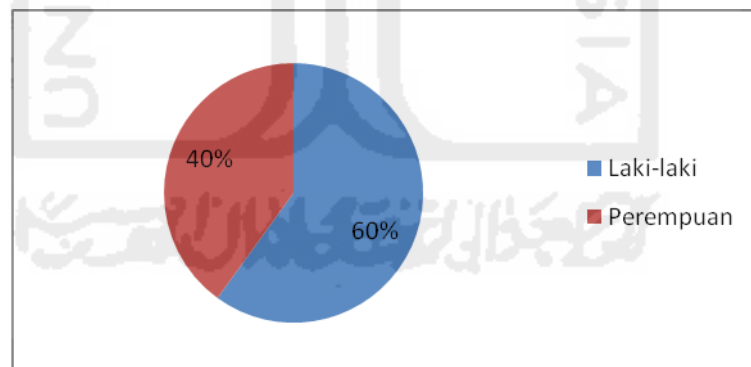
BULAN	REALISASI
Januari	157.202.733,-
Februari	259.352.316,-
Maret	487.184.863,-
April	483.793.224,-
Mei	492.384.908,-
Juni	196.071.687,-

**Sumber: Dispenda Kabupaten Sleman 2016.**

Dari Tabel 1 di atas menunjukkan bahwa realisasi Pajak BPHTB yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dari bulan Januari 2016 sampai bulan Juni 2016 masih naik turun/tidak tetap.

Berdasarkan wawancara dengan Notaris di Sleman,<sup>44</sup> diperoleh keterangan bahwa wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terhutang diberikan kepada wajib pajak itu sendiri dengan bantuan Notaris/PPAT. Wajib pajak tidak turut aktif dalam menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terhutangnya. Dalam hal ini banyak wajib pajak yang belum sadar tentang pajak BPHTB, hal ini dikarenakan kurangnya penyuluhan oleh Pemerintah Daerah tentang BPHTB. Hal yang dilakukan *fiscus* dalam proses pemungutan pajak BPHTB, yaitu hanya mengawasi. *Fiscus* turut campur dalam proses pemungutan pajak BPHTB. Besarnya tarif yang ditetapkan dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak, yaitu 5%. Berdasarkan hasil kuesioner yang disebar kepada *responden* yang terdiri atas wajib pajak BPHTB sebanyak 20 kuesioner, dapat diperoleh hasil sebagai berikut:

**Grafik 1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin**



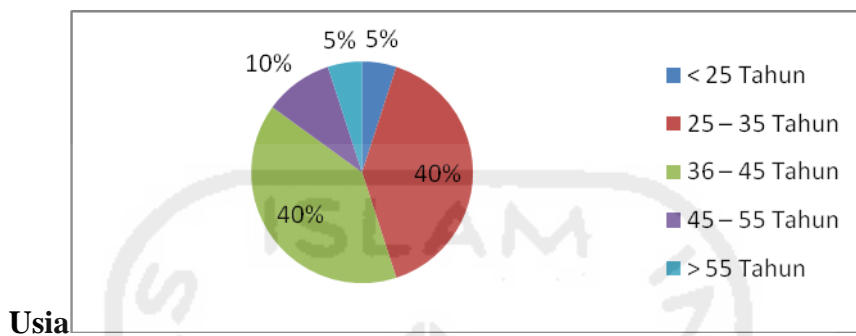
**Sumber: Data primer – diolah, 2016**

Dari Grafik di atas dapat diketahui bahwa dari 20 (dua puluh) responden yang diambil sebagai sampel, responden yang berjenis kelamin laki-laki, sebanyak 12 (dua belas) orang (60%) dan responden yang berjenis kelamin

<sup>44</sup> Hasil wawancara dengan Notaris dan PPAT Fajar Rudiyantri, S.H. M.Kn. di Kabupaten Sleman pada tanggal 25 Desember 2016.

perempuan, sebanyak 8 (delapan) orang (40%). Jadi sebagian besar responden adalah berjenis kelamin laki-laki.

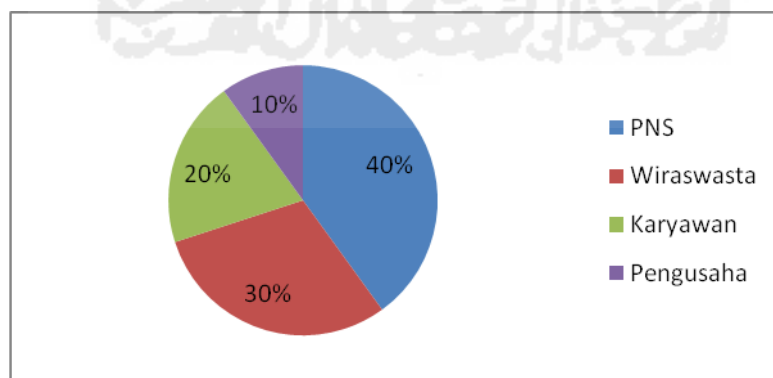
**Grafik 2 Karakteristik Responden Berdasarkan**



**Sumber: Data primer - diolah, 2016**

Berdasarkan Grafik 2 di atas, dapat diketahui sebanyak 1(satu) orang (5%) berusia kurang dari 55 (lima puluh lima) tahun, sebanyak 8 (delapan) orang (40%) yang berusia antara 25 (dua puluh lima) tahun – 35 (tiga puluh lima) tahun, untuk usia 36 (tiga puluh enam) tahun – 45 (empat puluh lima) tahun ada 8(delapan) orang (40%), dan untuk usia 46 (empat puluh enam) tahun – 55 (lima puluh lima) tahun sebanyak 2 (dua) orang (10%) serta > 55 tahun 5%.

**Grafik 3 Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan**



**Sumber: Data primer - diolah, 2016**

Berdasarkan Grafik 3 di atas, dapat diketahui sebanyak 8 (delapan) orang responden (40%) berprofesi sebagai PNS, 6 (enam) orang (30%) berprofesi wiraswasta, 4 (empat) orang (20%) berprofesi karyawan dan 2 (dua) orang (10%) berprofesi pengusaha.

Berdasarkan jawaban dari pertanyaan-pertanyaan yang penulis ajukan terhadap 20 (dua puluh) orang responden, dalam hal tarif pajak BPHTB yang berlaku di Kabupaten Sleman adalah 5% dari NPOP, terhadap tarif ini responden yang menyatakan sangat setuju 1 (satu) orang, yang menyatakan setuju saja 14 (empat belas) orang, yang menyatakan tidak setuju 3 (tiga) orang, yang menyatakan sangat tidak setuju 2 (dua) orang.

Selanjutnya, dari pernyataan pemungutan BPHTB di kabupaten Sleman sudah sesuai dengan UU yang berlaku, responden yang menyatakan sangat setuju 6 (enam) orang, yang menyatakan setuju saja 6 (enam) orang, yang menyatakan tidak setuju 5 orang, yang menyatakan sangat tidak setuju 3 (tiga) orang.

Selanjutnya, dari pernyataan peraturan yang dikeluarkan Pemerintah daerah Sleman tentang pemungutan pajak BPHTB sudah jelas, 18 (delapan belas) orang menyatakan sangat setuju, yang menyatakan setuju saja 1 (satu) orang, yang menyatakan tidak setuju 1 orang, yang menyatakan sangat tidak setuju tidak ada.

Adapun alasan dari 1 (satu) Wajib Pajak BPHTB yang tidak setuju akan dikeluarkannya Peraturan Daerah Sleman tentang Pemungutan Pajak memberikan pendapat bahwa pemungutan pajak BPHTB tersebut dirasa sangat memberatkan Pembeli/ Wajib Pajak yang dikenakan Pajak BPHTB, alasannya dikarenakan tidak ada keselarasan atau keseimbangan antara prosentase pemungutan pajak penjual

dan pembeli, belum lagi penghitungan pajak yang dirasa telah sesuai dengan rumus penghitungan pajak BPHTB tidak serta merta bisa lolos validasi di Dinas Pendapatan Daerah akibat adanya Zona Harga yang tidak ada transparansi range harganya.<sup>45</sup>

### **3. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman**

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Bapak Muhammad Sobri, Wajib Pajak BPHTB, Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), Sleman, 21 Desember pukul 10:00 WIB.



Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya.

Menurut Bapak Riyadi.<sup>46</sup> PPAT adalah pejabat yang berperan dalam pembuatan akta tanah membantu proses peralihan hak, yang dimaksud akta tanah yaitu akta jual beli. Jadi dengan adanya akta jual beli tersebut menjadi dasar beralihnya hak dari satu pihak ke pihak lain. Jadi, tugas Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Bapak Riyadi, Kasubsi Peralihan hak kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 24 Desember 2016, pukul 10.00 WIB

- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa:
  - a) yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku;
  - b) yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c) yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*;
  - d) yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta dan semua dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hakatas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya aktyang bersangkutan. Dengan adanya kewajiban Validasi pajak yang telah disetor oleh penjual dan pembeli, maka akta harus didaftarkan setelah 7 (tujuh) hari kerja menjadi tidak terpenuhi.

Proses pendaftaran tanah secara tehnik di mulai dengan pengajuan permohonan yaitu dengan syarat-syarat sebagai berikut :<sup>47</sup>

- (1) Adanya Foto copy Identitas dari pemohon berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga dan Akta nikah.
- (2) Adanya Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
- (3) Adanya Sertipikat Hak milik atau Hak Guna Bangunan;
- (4) Validasi Pajak Penjual dan pembeli;

Semua berkas tersebut diajukan melalui loket pendaftaran peralihan hak untuk di daftarkan proses balik nama dengan jangka waktu kurang lebih selama 2 (dua) bulan dengan rangkaian kegiatan sebagai berikut :

- (a) Permohonan berkas
- (b) Koreksian Berkas dari berkas permohonan yang didaftarkan, jika dirasa telah memenuhi persyaratan secara administrasi maka surat

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Bapak Temu, loket pelayanan peralihan Hak, 24 Desember 2016, Pukul. 09.00 WIB.

perintah setor (SPS) akan diterbitkan yang kemudian akan diperoleh Bukti Pendaftaran (BP).

Dari Bukti Pendaftaran tersebut kira-kira satu sampai dua bulan proses jual beli telah selesai. Jika demikian yang terjadi maka peranan dan tanggung jawab PPAT sebagai pembuat akta tanah dalam hal peralihan hak adalah akta jual beli seperti terkabur karena di satu sisi untuk memenuhi syarat administrasi dalam pendaftaran tanah yaitu harus memvalidasi pajak penjual dan pembeli. Dan pelaksanaan penandatanganan akta dan penomoran akta jual beli harus menunggu validasi terverifikasi dari Dinas Pendapatan Daerah dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Sedangkan Jual Beli bisa dikatakan sah secara administrasi jika tanggal akta dan penomoran akta dibuat setelah tanggal Validasi.<sup>48</sup>

Selain berperan dalam pendaftaran tanah, PPAT juga berperan dalam peningkatan pendapatan daerah, bisa dikatakan demikian karena ketika para pihak datang kepada PPAT untuk membuat akta jual beli, meskipun harga transaksi atau harga yang tertera di dalam akta jual beli merupakan harga kesepakatan para pihak tetapi sering harga yang dikemukakan jauh dari harga sebenarnya. Dengan adanya kewajiban validasi mengharuskan harga yang akan tertera di akta jual beli karena untuk proses Validasi mendekati dari harga riil.<sup>49</sup> Peranan PPAT dalam pembuatan hukum tersebut karena dari segi perpajakan juga menanyakan dan menggali kebenaran dari para pihak akan harga transaksi dalam akta jual beli,

---

<sup>48</sup> Wawancara dengan Bapak Riyadi, Kasubsi Peralihan Hak , Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 24 Desember Pukul. 10.00 WIB.

<sup>49</sup> Wawancara dengan Bapak Budi Suryanto, Ketua IPPAT Sleman, 24 Januari 2017 pukul 11.00 WIB.

Sebagai apresiasi maka Dispenda memberikan kompensasi dalam kegiatan pengurus untuk kepentingan IPPAT kabupaten Sleman.

## **B. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah yang Berbasis Zona Harga di Kabupaten Sleman**

Berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Setiap Kabupaten dapat membentuk lembaga negara sesuai dengan kebutuhan, karakteristik, dan potensi daerah masing-masing, sebagai tindak lanjut dari Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tersebut pemerintah Kabupaten Sleman menetapkan Peraturan Bupati Nomor 12 Tahun 2000 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman. Dalam penataan kelembagaan ini Bagian Keuangan Setda, Bagian Perlengkapan Sekretariat Daerah, dan Dinas Pendapatan Daerah digabung menjadi Badan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah, dengan harapan pemerintah dapat mengoptimalkan penyelenggaraan fungsi-fungsi Pemerintah Daerah.

Ditetapkan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah, antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah, maka pada tahun 2009, Pemerintah Kabupaten Sleman melaksanakan penataan kembali kelembagaan dengan menetapkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman. Sebagai salah satu hasil evaluasi penataan

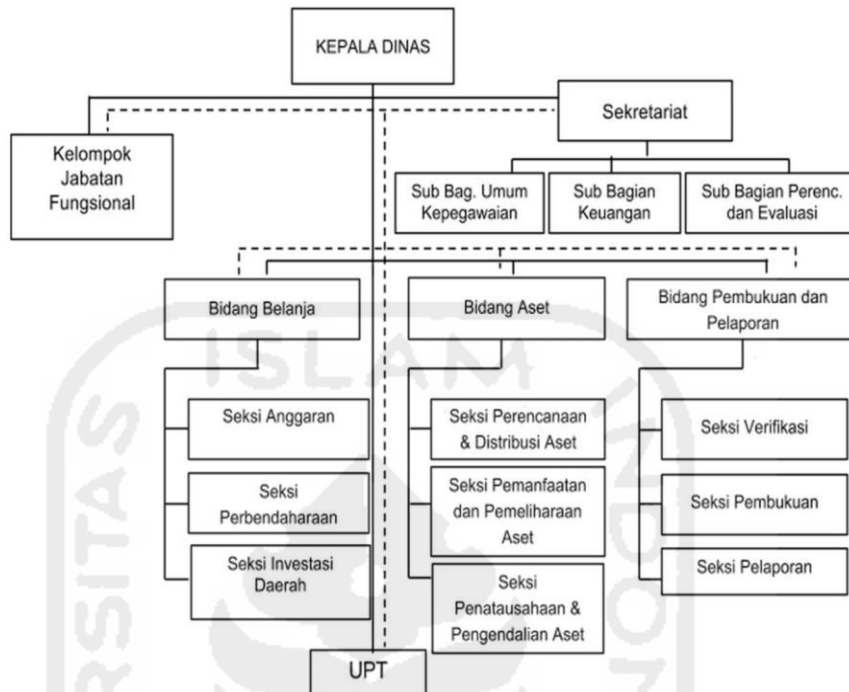
kembali Organisasi Perangkat Daerah adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah menjadi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah.

Seiring dengan perkembangan, dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah, yang melaksanakan urusan pemerintahan dengan memperhatikan kebutuhan, potensi, cakupan tugas, jumlah kepadatan penduduk, kemampuan keuangan serta sarana dan prasarana daerah, pemerintah Kabupaten Sleman melaksanakan penataan kembali kelembagaan dengan menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 9 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Beberapa ketentuan dalam perubahan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 9 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman, yang diubah diantaranya adalah Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah menjadi Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) dan Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA). Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 ini, telah ditetapkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 50 Tahun 2011 tentang Uraian Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah. Dengan adanya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pemerintah Kabupaten Sleman menindaklanjuti dengan disusunnya Peraturan Daerah-Peraturan Daerah tentang pajak, salah satu diantaranya adalah Perda No.4 Tahun 2011 tentang Pajak Reklame. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman memiliki wewenang memungut pajak daerah antara lain pajak hotel, pajak restoran, pajak air tanah, pajak parkir, pajak reklame, pajak hiburan.

Tugas pokok dan fungsi serta tujuan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman Dinas Pendapatan Daerah dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2011 tentang perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 9 Tahun 2009 tentang Organisasi Perangkat Daerah Pemerintah Kabupaten Sleman, dan Peraturan Bupati Sleman Nomor 50 Tahun 2011 tentang Uraian, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah. Dinas Pendapatan Daerah merupakan unsur pelaksana pemerintah daerah yang dipimpin oleh kepala dinas yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah. Dinas Pendapatan Daerah secara umum mempunyai tugas melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan daerah di bidang pendapatan daerah. Pendapatan Daerah dalam melaksanakan tugasnya menyelenggarakan fungsi:

- 1) Perumusan kebijakan teknis bidang pendapatan daerah
- 2) Pelaksanaan tugas bidang pendapatan daerah
- 3) Penyelenggaraan pelayanan umum bidang pendapatan daerah
- 4) Pembinaan dan pengembangan pendapatan daerah
- 5) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

**Gambar Struktur Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman**



### 1. Penetapan Harga Jual Beli

Jual beli berdasarkan KUHPerdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik yang mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Dalam hal ini, kedudukan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Sleman dapat dianggap sebagai pihak yang turut memiliki kepentingan atau intervensi dalam jual beli. Kesepakatan harga transaksi tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan pembeli akan tetapi juga oleh aparatur pajak dalam hal ini Dispenda. Kesepakatan sebagai salah satu komponen dalam penentuan besarnya BPHTB yang harus ditanggung, merupakan kunci bagi terjadinya transaksi yang kemudian disahkan/dilegalkan dengan pembuatan akta



oleh PPAT. Berdasarkan kesepakatan maka diupayakan agar masing-masing pihak mendapatkan manfaat dari hal-hal mereka kerjakan.

Jual beli pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak, sedang dengan adanya verifikasi dan validasi mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak dalam jual beli akan membuat perjanjian jual beli tersebut dibuat bukan karena adanya kesepakatan para pihak akan tetapi paksaan dari instansi pemerintah, hal itu juga dapat dikatakan ada intervensi negara terhadap hak pribadi warga negara. Akibat dari penentuan NPOP oleh Dispenda tersebut berimbas pula pada tugas atau kerja PPAT dalam membuat akta jual beli, karena dengan demikian nilai transaksi dalam akta jual beli tersebut tertulis bukan kesepakatan para pihak.

Proses verifikasi dan validasi SSPD BPHTB oleh Dispenda juga memerlukan waktu yang tidak singkat sehingga sangat merugikan para pihak. Sebagai contoh apabila ada salah satu pihak meninggal dunia sedangkan para pihak belum menandatangani akta PPAT sebagai bukti otentik atas peralihan hak. Hal tersebut akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari terutama apabila ahli waris dari pihak yang meninggal tersebut tidak sepakat untuk melanjutkan perjanjian jual beli tersebut. Verifikasi dan validasi tersebut juga menimbulkan permasalahan lain apabila transaksi jual beli tersebut dilakukan pada waktu atau hari yang bukan menjadi hari kerja pada Dispenda Kabupaten Sleman. Meskipun untuk mengatasi permasalahan tersebut para pihak dapat membuat suatu kesepakatan yang dituangkan dalam akta perikatan sebagai alternatif sementara, namun terkadang para pihak dalam akta jual beli tidak mau melaksanakannya

dikarenakan akan menambah biaya yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.<sup>50</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas mencatat, mendengar dan melihat apa yang ia ketahui mengenai perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam akta jual beli. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut mempunyai akibat hukum seandainya terdapat sengketa para pihak terutama mengenai masalah harga transaksi yang dimasukkan serta waktu pelaksanaan penandatanganan akta jual beli. Apabila terdapat pembatalan akta jual tersebut pengadilan akan memerintahkan penjual untuk mengembalikan uang penjualannya tersebut sesuai dengan yang tertulis dalam perjanjian tersebut. Hal itu juga sebagai celah hukum yang melemahkan tugas PPAT karena perjanjian yang dibuat dihadapan PPAT tidak dibuat secara sah karena dapat menguntungkan salah satu pihak.<sup>51</sup>

Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank yang ditunjuk/ Bendahara Penerimaan. Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan Daerah.

Wajib Pajak selaku Penerima Hak merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah dibayarkan. Sedangkan Fungsi Pelayanan merupakan pihak yang memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam

---

<sup>50</sup> Wawancara dengan Fajar Rudiyantri, Notaris & PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember Pukul 11.00 WIB.

<sup>51</sup> Wawancara dengan Fajar Rudiyantri, Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember 2016 Pukul 11.00 WIB.

Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka Fungsi Pelayanan akan menandatangani Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data dan Informasi. Dalam kondisi tertentu, Dinas Pendapatan Daerah berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka Fungsi Pelayanan menandatangani SSPD BPHTB.

Pihak Dispenda selaku aparaturnya pajak dalam hal verifikasi tersebut secara *de facto* dapat menganulir kesepakatan penjual dan pembeli dalam menentukan harga transaksi. Harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dapat dikoreksi oleh Dispenda selaku aparaturnya pajak. Akan tetapi proses koreksi tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak sebagai bentuk representasinya.

Kedudukan Dispenda dalam hal ini dianggap sebagai pihak yang turut memiliki kepentingan dalam suatu jual beli. Kesepakatan harga transaksi tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan pembeli akan tetapi juga oleh aparaturnya pajak dalam hal ini Dispenda.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>52</sup> Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran,

---

<sup>52</sup> *Op. Cit*, hlm. 15.

penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Perbuatan atau peristiwa hukum, pada saat, sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, yang berarti utang pajak timbul harus didahului/diawali dengan perbuatan perolehan hak, bukan berarti pajak (BPHTB) dibayar dulu kemudian hak diperoleh.

Proses validasi yang dilaksanakan oleh Dispenda Kabupaten Sleman selama ini membuat waktu proses pendaftaran tanah menjadi tertunda. Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat menyimpulkan bahwa kegiatan verifikasi dan validasi oleh Dispenda menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap akta jual beli. Lemahnya kepastian hukum tersebut disebabkan karena adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menjadi intervensi dalam penentuan harga transaksi dalam akta jual beli yang sudah menjadi kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Kewajiban wajib pajak untuk melakukan verifikasi dan validasi terhadap NPOP BPHTB juga menyebabkan terhambatnya

pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Penulis berpendapat bahwa ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berbunyi Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak mempunyai makna bahwa berapapun BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli, maka para pihak dapat tetap melangsungkan peralihan haknya sepanjang telah melampirkan bukti pembayaran pajaknya (BPHTB).

Peralihan Hak atas tanah dapat memberikan kepastian hukum jika pada saat terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli, dimana masing-masing pihak telah melaksanakan kewajibannya segera didaftarkan di kantor pertanahan setempat dimana obyek pajak berada, tetapi dalam pelaksanaannya syarat administrasi untuk pendaftaran tanah mengharuskan bahwa pajak penjual dan pembeli harus memvalidasi terlebih dahulu pajak yang telah disetor, maka secara tidak langsung memperlama dan menghambat pendaftaran tanah agar hak penjual dan pembeli beralih.<sup>53</sup>

Dengan adanya kewajiban Validasi pajak penjual dan pembeli kurang memberikan perlindungan hukum, karena berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2016, bahwa akta dapat ditandatangani oleh para pihak jika telah memperoleh validasi untuk pajak penjual dan pembeli. Dengan demikian penandatanganan akta jual beli dan penomoran akta jual beli harus menunggu pajak

---

<sup>53</sup> Wawancara, dengan Fajar Rudiyantri Notaris & PPAT Kabupaten Sleman, tanggal 25 Desember 2016, pukul 11.00 WIB.

telah tervalidasi. Sehingga dari segi perlindungan hukum juga sangat lemah, karena dalam rentan validasi tersebut memungkinkan adanya konflik, atau pembatalan oleh salah satu pihak sehingga esensi dari tujuan pendaftaran tanah menjadi tidak terpenuhi bagi masyarakat sebagaimana yang diatur dalam tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”<sup>54</sup> Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria 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. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun

---

<sup>54</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Op. Cit., hlm. 109.

tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 Ayat (2), Pasal 33 dan 34.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

## **2. Berlakunya Undang-Undang Tentang Pajak dan Retribusi Daerah**

Verifikasi menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktur Jenderal Pajak, dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak, menerbitkan/menghapus Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.

Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang

tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB melalui Bank/Kantor Kas Daerah yang ditunjuk. Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dilakukan oleh Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman. Wajib Pajak selaku Penerima Hak merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB BPHTB yang telah dibayarkan.

Fungsi Pelayanan Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kabupaten Sleman adalah memeriksa kebenaran informasi terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi, maka pajak BPHTB akan di Validasi, dan dalam kondisi tertentu berhak melakukan penelitian langsung ke lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka Fungsi Pelayanan menandatangani SSPD BPHTB.

Verifikasi dan validasi atas Nilai Perolehan Objek Pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dapat menyebabkan harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dikoreksi oleh Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Sleman selaku aparat pajak. Jika tidak sesuai dengan data yang riil maka Dispenda akan mengeluarkan Berita Acara yang isinya memuat Pajak terutang kepada Wajib pajak.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Bapak Danang, Kasi Validasi Dispenda 25 Desember 2016, Pukul 14.00 WIB.



Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman selaku aparaturnya dalam hal verifikasi dan validasi tersebut dapat mengesampingkan kesepakatan penjual dan pembeli dalam menentukan harga transaksi. Harga transaksi yang disepakati oleh penjual dan pembeli dapat dikoreksi oleh Dispenda. Dalam prakteknya di lapangan, penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak atas peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan jual beli adalah mengacu pada kesepakatan para pihak dalam jual beli. Hal ini menjadi masalah ketika nilai transaksi jual beli tersebut tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki atau yang diinginkan oleh Dispenda terutama untuk nilai transaksi yang nilainya kecil sehingga Dispenda tidak dapat menarik pajak BPHTB tersebut.

Penentuan harga transaksi oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman pada dasarnya akan bertentangan dengan asas dari perjanjian jual beli. Seperti dapat kita lihat dalam Pasal 1331 KUHPerdara mengenai *asas Sunt Servanda*, yaitu “perjanjian mengikat pihak yang membuat,” dan di dalam setiap kesepakatan harus berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu tentang kebebasan berkontrak.

### **3. Penerapan Zona Harga di Kabupaten Sleman**

Adanya Verifikasi atau validasi pajak mengakibatkan peralihan hak atas tanah baik karena jual beli maupun karena pewarisan yang terjadi di Kabupaten Sleman menjadi tertunda. Hal ini dikarenakan adanya verifikasi terkait dengan zona tanah maupun zona harga dalam pendaftaran tanah yang mengharuskan

para pihak yang melakukan transaksi untuk melakukan verifikasi atau validasi terlebih dahulu terhadap harga transaksi maupun letak obyek tanah.

Penetapan akan zona harga di Kabupaten Sleman yang berlaku selama ini belum ada regulasi hukum yang jelas, untuk dasar pengenaan daerah tertentu dengan nominal sekian, bidang tanah tertentu dengan nominal sekian. Regulasi yang ada tetap mengacu kepada Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010, dimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat 1 bahwa dasar pengenaan nilai pokok objek pajak adalah berdasarkan harga transaksi. Seharusnya berdasarkan peraturan daerah tersebut para pihak tidak perlu dicemaskan dengan adanya verifikasi atau validasi dalam proses transaksi peralihan hak atas tanah. Kenyataan yang terjadi adalah kisaran zona harga yang ditetapkan dalam verifikasi seringkali tidak sesuai dengan harga yang disepakati para pihak.

Sebagai contoh dalam kasus dibawah ini dalam transaksi jual beli sering terjadi ketidaksinkronan antara regulasi dan pelaksanaan, sebagai berikut:

Diketahui:

Harga transaksi 150.000.000,- (seratus lima puluh juta).

NOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) adalah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta).

Sedangkan presentase untuk BPHTB adalah 5 % (lima persen) menjadi:

Rp.150.000.000,-

Rp. 60.0000.000,- (-)

Rp. 90.000.000 x 5% = Rp. 4.500.000

Sedangkan pajak penjual (PPH) Rp. 150.000.000,- x 2.5 % = Rp. 3.750.000,- Dari dasar penghitungan antara pajak BPHTB dan Pajak PPh tersebut berbeda prosentasenya, karena adanya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 sehingga presentase pajak penjual menjadi 2,5 % dalam peralihan hak Jual Beli.

Perhitungan untuk pajak peralihan karena waris dasar pengenaan dan atau pengurangan Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta) atau hibah wasiat dengan dasar pengenaan dan pengurangan tetap Rp.60.000.000,- (enam puluh juta). Sedangkan untuk hibah biasa tidak memperoleh pengurangan. Dapat kita contohkan sebagai berikut :

a. Pajak peralihan karena Waris

Almarhum bapak Amir meninggal dunia meninggalkan warisan berupa sebidang tanah dengan nilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), untuk pajak waris dasar pengurangan NOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) adalah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta) maka pajak waris yang harus dibayarkan oleh wajib pajak adalah NIHIL, karena Rp. 150.000.000,-  
Rp. 300.000.000,- (-)

**NIHIL**

Pajak waris atau BPHTB yang harus dibayarkan nihil sedangkan PPH (pajak Penjual) tidak ada karena tidak ada obyek yang dialihkan secara sengaja.

b. Pajak peralihan karena Hibah wasiat

Bapak amir mempunyai sebidang tanah seluas 100 m dengan nilai Rp.150.000.000, rencananya akan dihibahkan kepada anak kandungnya yang bernama andi, maka dasar penghitungan pajaknya adalah Rp. 150.000.000,-

Rp. 60.000.000,- (-)

Pajak BPHTB Rp. 90.000.000,- x 5 % = Rp.4.500.000, sedangkan untuk PPh Rp.150.000.000, - x 2.5% = Rp. 3.750.000,-

Pajak BPHTB untuk hibah waris mendapat pengurangan 60 juta karena hibah dilakukan kepada anak kandung sendiri.

c. Pajak warisan karena Hibah biasa

Tuan wakirun adalah seorang pedagang kaya raya yang mempunyai harta berlimpah dan banyak tanah, disekitar tempat tinggalnya ada satu tetangga yang perekonomiannya kurang mampu, melihat hal itu wakirun berniat memberikan salah satu tanahnya senilai Rp.150.000.000,-, maka dasar penghitungan pajaknya adalah:

Pajak BPHTB: Rp.150.000.000,- x 5% = Rp. 7.500.000,-

Sedangkan untuk PPH = Rp.150.000.000,-x 2.5%

= Rp. 3.750.000,-

Penyebutan untuk BPHTB tidak harus sebagai pajak pembeli karena BPHTB adalah kewajiban pajak untuk si penerima hak, sedangkan untuk PPH tidak harus pajak penjual tetapi bisa juga untuk si pemberi hak.

Dengan perhitungan tersebut kemudian Pajak BPHTB dan Pajak PPH harus divalidasi untuk kepentingan administrasi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Disinilah adanya kewajiban validasi yang sering

menimbulkan ketidakpastian dalam pendaftaran tanah karena harga transaksi yang dicantumkan dalam bukti setor pajak kadangkala dinilai tidak sesuai harga transaksi.

Dinas Pendapatan Daerah akan melakukan survey objek pajak yang menjadi objek peralihan, dan dasar pengenaan berdasarkan kebijakan dispenda sekiranya harga tanah tidak sesuai atau di bawah harga pasar maka validasi yang diajukan akan pending sementara sampai ada kesinkronan data antara pemohon pajak dengan data survey.<sup>56</sup>

Dengan adanya penundaan validasi sendiri mengakibatkan kegiatan pendaftaran tanah mundur dari waktu yang seharusnya ditentukan para pihak, disisi lain juga sangat merugikan dan tidak memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli. jika dalam rentan waktu penundaan Validasi tersebut ternyata ada salah satu pihak yang membatalkan bahkan meninggal, yang bertentangan dengan asas dalam jual beli yaitu adanya asas publisitas.

Beberapa hambatan terhadap penerapan zona harga yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman antara lain:

a. Keterbatasan Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia (SDM) merupakan asset utama dalam pelayanan publik, oleh karena itu pemerintah menyadari sepenuhnya bahwa SDM merupakan faktor penentuan dan pencapaian tujuan. Sumber daya mempunyai pengaruh yang lebih untuk menunjang pelaksanaan pemungutan pajak daerah di Kabupaten Sleman. Dalam hal ini sumber daya yang dimaksud adalah staf yang

---

<sup>56</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Danang , Kasi penetapan Validasi Dinas Pendapatan Daerah Sleman 25 Desember 2015, pukul 14.00 WIB.

cukup yang mendukung jalannya pelaksanaan pemungutan pajak di kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman. Dalam hal pemungutan pemungutan pajak daerah sangat diperlukan staf yang cukup serta memiliki kemampuan yang sesuai untuk menjalankan tugasnya tersebut. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman memiliki 54 (lima puluh empat) orang pegawai, 12 (dua belas) orang pegawai diantaranya mempunyai tugas melayani wajib pajak dan melayani pembayaran pajak pada loket, dan sisanya 42 (empat puluh dua) orang pegawai mempunyai tugas operasional lapangan. Jumlah 54 (lima puluh empat) orang pegawai ini menangani 9 (sembilan) jenis pajak yaitu pajak hotel, pajak restoran, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak parkir, pajak mineral bukan logam, pajak BPHTB, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pajak hiburan, dan pajak air tanah.

Hal ini menyebabkan kurang maksimalnya pelayanan pajak dan penertiban pajak. Kurangnya pengawasan dari pemerintah Kabupaten Sleman sehingga banyak tidak membayar pajak. Untuk memaksimalkan pelayanan dan penertiban pajak, maka dibutuhkan petugas operasi lapangan yang cukup banyak, tidak melakukan pendaftaran, pendataan dan masyarakat juga enggan mendaftar sebagai wajib pajak dan membayar kewajiban pajaknya.

b. Kurangnya kesadaran wajib pajak

Dalam pemungutan pajak dituntut kesadaran warga negara untuk memenuhi kewajiban kenegaraan. Kurangnya atau tidak adanya kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak untuk membayar pajak ke negara mengakibatkan timbulnya perlawanan atau terhadap pajak yang merupakan kendala dalam

pemungutan pajak sehingga mengakibatkan berkurangnya penerimaan kas negara. Perlawanan terhadap pajak tersebut terdiri dari perlawanan aktif dan perlawanan pasif, yaitu:

1) Perlawanan Pasif

Perlawanan yang inisiatifnya bukan dari wajib pajak itu sendiri tetapi terjadi karena keadaan yang ada di sekitar wajib pajak itu. Perlawanan pasif terdiri dari hambatan-hambatan yang mempersukar pemungutan pajak dan yang erat hubungannya dengan struktur ekonomi suatu negara, perkembangan intelektual dan moral penduduk dan dengan teknik pemungutan pajak itu sendiri.

- a) Struktur ekonomi. Struktur ekonomi suatu negara mempengaruhi pemungutan pajak di negara tersebut. Hal ini terkait dengan penghitungan pendapatan netto oleh wajib pajak sesuai dengan norma perhitungannya.
- b) Perkembangan moral dan intelektual penduduk. Perlawanan pasif yang timbul dari lemahnya sistem kontrol yang dilakukan oleh fiscus (pejabat pajak) ataupun karena objek pajak itu sendiri sulit untuk dikontrol.
- c) Cara hidup masyarakat di suatu Negara. Cara hidup masyarakat di suatu negara mempengaruhi besar kecilnya penghasilan yang mereka peroleh dan besar kecilnya penghasilan tersebut mempengaruhi besar kecilnya penerimaan kas negara.
- d) Teknik pemungutan pajak. Cara perhitungan pajak yang rumit dan memerlukan pengisian formulir yang rumit menyebabkan adanya

penghindaran pajak, prosedur yang berbelit-belit yang menyulitkan pembayar pajak dan membuka celah untuk negosiasi antara petugas dan pembayar pajak juga dapat mengakibatkan adanya penghindaran pajak, maka perlu diadakan penyuluhan pajak.

## 2) Perlawanan Aktif

Perlawanan aktif adalah perlawanan yang inisiatifnya berasal dari wajib pajak itu sendiri. Hal ini merupakan usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan terhadap fiscus dan bertujuan untuk menghindari pajak atau mengurangi kewajiban pajak yang seharusnya dibayar. Ada tiga cara perlawanan aktif terhadap pajak, yaitu:

- a) Penghindaran pajak. Penghindaran yang dilakukan wajib pajak masih dalam kerangka peraturan perpajakan. Penghindaran pajak terjadi sebelum Surat Keterangan Pajak keluar. Dalam penghindaran pajak ini, wajib pajak tidak secara jelas melanggar undang-undang sekalipun kadang-kadang dengan jelas menafsirkan undang-undang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pembuat undang-undang.
- b) Pengelakan pajak. Pengelakan pajak dilakukan dengan cara-cara yang melanggar Undang-Undang. Pengelakan pajak terjadi sebelum SKP dikeluarkan. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap undang-undang dengan maksud melepaskan diri dari pajak/mengurangi dasar penetapan pajak dengan cara menyembunyikan sebagian dari penghasilannya.



c) Melalaikan Pajak. Melalaikan pajak meliputi tindakan menolak untuk membayar pajak yang telah ditetapkan oleh fiskus atau menolak untuk memenuhi formalitas-formalitas yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Misalnya usaha menggagalkan penyitaan.

c. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat

Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan. Informasi dalam hal ini merupakan informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak reklame. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat karena sistem perpajakan yang mungkin dirasa sulit dipahami masyarakat sehingga mengakibatkan wajib pajak umumnya kurang mengetahui secara pasti kewajiban perpajakannya.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian telah memenuhi jawaban dari rumusan masalah sebagai berikut:

1. PPAT adalah pejabat yang berperan dalam pembuatan akta tanah membantu proses peralihan hak sesuai dengan Pasal 2 PP Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas PP Nomor 38 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, salah satunya adalah kewenangan dalam membuat akta jual beli, maka tugas Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu, sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa:

- a. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - b. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - c. yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau absentee tersebut menjadi objek landform;
  - d. yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
2. Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman pasca diberlakukannya UU BPHTB belum sesuai dengan azas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, telah sesuai dan tidak bertentangan dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya dalam memungut BPHTB sekarang ini selalu dievaluasi apakah pajak tersebut memadai atau tidak sebagai suatu pajak dalam kaitannya dengan berbagai layanan yang dibiayainya juga perbandingan hasil pajak dengan biaya pemungutan.
2. Sebaiknya pada Ketentuan Peralihan dalam Peraturan Perundang-undangan mengenai pemberlakuan BPHTB sebagai Pajak Daerah, diberikan pengaturan yang memberi kepastian hukum terhadap hubungan atau tindakan hukum harus dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Seharusnya melalui Ketentuan Peralihan di Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 diberikan aturan yang selengkap mungkin hingga mencakup aturan mengenai pelaksanaan administrasi perpajakan. Aturan tersebut antara lain mengenai bagaimana seorang Wajib Pajak yang telah membayar BPHTB sebelum BPHTB menjadi Pajak Daerah, kepada instansi manakah untuk membayar kekurangan bayar, atau kepada instansi mana dalam mengajukan keberatan pada saat BPHTB menjadi Pajak Daerah, atau kepada instansi manakah ditujukan protes pajak pada saat BPHTB telah menjadi Pajak Daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Badan Kerjasama dan Penanaman Modal Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, *Profil Investasi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*.
- Brotodiharjo, R. Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ketiga, Bandung: PT. Eresco Bandung, 1987.
- Dalimunthe, Chadidjah, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan : FH USU Press, 2000.
- Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung : Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*.
- Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, 1999.
- Ilyas, Wirawan B., dan Richard Burton, *Hukum Pajak, Edisi ketiga*, Jakarta: Salemba Empat, 2007.
- Kartodirdjo, Sartono, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia, 1983.
- Mardiasmo, *Perpajakan (edisi revisi)*, Yogyakarta: Andi Offset, 2005.
- \_\_\_\_\_, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Andi Offset, 2001.
- Narbuko, Cholid, dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002.
- Pandoman, Agus, *Peraturan Primer Perikatan Akta-akta Publisitas – Non Publisitas*, Yogyakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas ISslam Indonesia, tanpa tahun.
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Effendi, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994.
- Resmi, Siti, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Jakarta: Salemba Empat, 2004.
- S., Munawir., *Perpajakan*. Edisi keempat. Cetakan pertama, Yogyakarta: Liberty, 1992.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.
- Seri E Nomor 1 Lembaran Daerah Kabupaten Sleman. Tahun 2005, hal 21 Perda Kabupaten Sleman Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2005-2025).
- Soemitro, H. Rochmat, dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Edisi kedua, Cetakan kedua, Bandung: PT Refika Aditama, 2010.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian, cet. X*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- \_\_\_\_\_, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syafiie, Inu Kencana, dkk, *Ilmu Administrasi Publik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1999.
- Waluyo dan Ilyas, *Perpajakan Indonesia Edisi keempat*, Jakarta: Salemba Empat, 2002.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 18 Tahun 2010.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, jo Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

## **C. Hasil Wawancara**

- Wawancara dengan Notaris dan PPAT Fajar Rudiyantri, S.H. M.Kn. di Kabupaten Sleman pada tanggal 25 Desember 2016.
- Wawancara dengan Bapak Riyadi, Kasubsi Peralihan hak kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 24 Desember 2016, pukul 10.00 WIB
- Wawancara dengan Bapak Temu, loket pelayanan peralihan Hak, 24 Desember 2016, Pukul. 09.00 WIB.
- Wawancara dengan Bapak Riyadi, Kasubsi Peralihan Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 24 Desember Pukul. 10.00 WIB.
- Wawancara dengan Bapak Budi Suryanto, Ketua IPPAT Sleman, 24 Januari 2017 pukul 11.00 WIB.
- Wawancara dengan Fajar Rudiyantri, Notaris & PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember Pukul 11.00 WIB.

Wawancara dengan Fajar Rudiyantri, Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember 2016 Pukul 11.00 WIB.

Wawancara, dengan Fajar Rudiyantri Notaris & PPAT Kabupaten Sleman, tanggal 25 Desember 2016, pukul 11.00 WIB.

Wawancara dengan Bapak Danang, Kasi Validasi Dispenda 25 Desember 2016, Pukul 14.00 WIB.

Wawancara dengan Bapak Danang , Kasi penetapan Validasi Dinas Pendapatan Daerah Sleman 25 Desember 2015, pukul 14.00 WIB

Wawancara dengan Fajar Ruditantri. S.H., MKn, Notaris dan PPAT Kabupaten Sleman, 25 Desember 2016, pukul 11.00 WIB.

Wawancara dengan Bapak Muhammad Sobri, Wajib Pajak BPHTB, Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), Sleman, 21 Desember pukul 10:00 WIB.

#### **D. Internet**

[www.pendaftaran-tanah.blogspot.co.id/2008/08/asas-asas-pendaftaran-tanah.html](http://www.pendaftaran-tanah.blogspot.co.id/2008/08/asas-asas-pendaftaran-tanah.html)  
diakses pukul 10.45 WIB.

