

**TINJAUAN YURIDIS PENETAPAN HARGA BIDANG TANAH DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DITETAPKAN OLEH BADAN
KEUANGAN DAERAH KOTA SINGKAWANG**

T E S I S



OLEH:

NAMA MHS. : Siti Sarah Astuti, S.H.

NO. POKOK MHS. : 18921075

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021

**TINJAUAN YURIDIS PENETAPAN HARGA BIDANG TANAH DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DITETAPKAN OLEH BADAN
KEUANGAN DAERAH KOTA SINGKAWANG**

T E S I S



OLEH:

NAMA MHS. : Siti Sarah Astuti, S.H.

NO. POKOK MHS. : 18921075

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021



**TINJAUAN YURIDIS PENETAPAN HARGA BIDANG TANAH DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DITETAPKAN OLEH BADAN
KEUANGAN DAERAH KOTA SINGKAWANG**

Oleh:

Nama Mhs. : Siti Sarah Astuti, S.H.

No. Pokok Mhs. : 18921075

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta,

Pembimbing 2

Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si.

Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



**TINJAUAN YURIDIS PENETAPAN HARGA BIDANG TANAH DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DITETAPKAN OLEH BADAN
KEUANGAN DAERAH KOTA SINGKAWANG**

Oleh:

Nama Mhs : Siti Sarah Astuti, S.H.
No. Pokok Mhs. : 18921075

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister Kenotariatan dan dinyatakan LULUS
pada Kamis, 22 Juli 2021

Pembimbing 1

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 27 Agustus 2021

Pembimbing 2

Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si.

Yogyakarta, 26 Agustus 2021

Anggota Penguji

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

Yogyakarta, 25 Agustus 2021

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Jurusan Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO

“So do not lose hope or be sad.” (Q.S. Ali-Imran [3]: 139)

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”. (Q.S. Al-Insyirah [94]: 5–6)

“Do something bold, you won’t regret it” (Elon Musk)

PERSEMBAHAN

*Kepada keluargaku yang tercinta
dan*

*Almamater Universitas Islam Indonesia khususnya Program Studi Kenotariatan
Program Magister Fakultas Hukum yang saya banggakan*

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Siti Sarah Astuti, S.H.

No. Mahasiswa: 18921075

Adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis yang berjudul:

“TINJAUAN YURIDIS PENETAPAN HARGA BIDANG TANAH DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DITETAPKAN OLEH BADAN
KEUANGAN DAERAH KOTA SINGKAWANG (STUDI KASUS DI KOTA
SINGKAWANG PROVINSI KALIMANTAN BARAT)”

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin karya 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 karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan akademik dan pengembangannya, saya memberikan wewenang kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi administratif maupun sanksi pidana jika saya terbukti melakukan pelanggaran dan atas pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

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

Yogyakarta, 6 Juli 2021
Yang membuat pernyataan,



Siti Safah Astuti, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalammualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, Segala puji hanya bagi Allah SWT. Yang Maha Penolong, Maha Pemurah, dan Maha Penyayang, yang senantiasa melimpahkan berbagai kenikmatan, pertolongan, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul **“Tinjauan Yuridis Penetapan Harga Bidang Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang.** Tesis ini disusun guna membubuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Kendala dan hambatan banyak penulis hadapi dalam proses penyusunan tesis ini. Namun, atas bimbingan, dorongan, dan bantuan dari semua pihak, tesis dapat selesai disusun pada waktunya. Untuk itu, terimakasih dan penghargaan serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini, utamanya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan serta berbagai ilham sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik;
2. Nabi Besar Muhammad SAW sebagai sosok suri tauladan bagi umat manusia di muka bumi ini;
3. Kedua orang tua tercinta, adik dan keluarga yang selalu memotivasi, tiada henti untuk mendoakan dan membantu penulis dengan ketulusan hati untuk berjuang dalam menuntut ilmu dan meraih pendidikan yang tinggi;

4. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
5. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Bapak Dr. Mulyoto S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan waktu, didikan, nasehat, bimbingan, dan arahan yang bermanfaat demi kelancaran penyusunan tesis ini;
8. Bapak Dr. Mustaqiem, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan waktu, didikan, nasehat, bimbingan, dan arahan yang bermanfaat demi kelancaran penyusunan tesis ini;
9. Seluruh Dosen di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan kuliah sebagai bekal ilmu yang sangat berarti bagi penulis, baik untuk tesis maupun untuk masa yang akan datang.
10. Seluruh Staf Akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
11. Bapak Kenedi S.Sos., selaku Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang yang telah memberikan informasi terkait tesis guna kelancaran penulis dalam menyelesaikan tesis;

12. Bapak Iskandar, S.H., selaku Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kota Singkawang dan Notaris/PPAT di Kota Singkawang yang telah memberikan informasi terkait tesis guna kelancaran penulis dalam menyelesaikan tesis;
13. Bapak Hendarwin, S.H., M.Kn., Bapak Anjar Wibowo, S.Pd., S.H., M.Kn., Bapak Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., dan Ibu Risa Primadona, S.H., M.Kn., selaku Notaris/PPAT di Kota Singkawang yang telah memberikan informasi terkait tesis guna kelancaran penulis dalam menyelesaikan tesis;
14. Bapak Pranayoga, selaku Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang yang telah memberikan informasi terkait tesis guna kelancaran penulis dalam menyelesaikan tesis;
15. Bapak Bagus Hadi Purwanto dan Agung Gusti Fernando selaku Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Singkawang yang telah memberikan informasi terkait tesis guna kelancaran penulis dalam menyelesaikan tesis;
16. Teman-teman dekat penulis yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis;
17. Teman-teman penulis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 10 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang sudah memberikan dukungan kepada penulis dan waktu kebersamaan selama kuliah.

Penulis menyadari bahwa hasil penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan sangat jauh dari sempurna, karena keterbatasan penulis sebagai

manusia biasa yang terus dalam proses belajar. Mohon maaf jika masih terdapat banyak ketidaksempurnaan, saran dan kritik yang membangun senantiasa penulis harapkan guna perubahan yang lebih baik kedepannya. Dengan segala kerendahan hati penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 6 Juli 2021
Penulis

Siti Sarah Astuti, S.H.

الجامعة الإسلامية
الاستدراكية

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.....	ii
Halaman Pengesahan Tugas Akhir	iii
Halaman Motto dan Persembahan	iv
Lembar Pernyataan Orisinalitas	v
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi.....	xi
Abstrak	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Tinjauan Pustaka	11
E. Kerangka Teori.....	14
F. Metode Penelitian.....	26
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan	30
BAB II TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI, BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB), TUGAS DAN WEWENANG INSTANSI-INSTANSI YANG BERKAITAN DENGAN PROSES JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN	32

A. Landasan Teori.....	32
B. Tinjauan Yuridis tentang Perjanjian dan Jual Beli.....	37
C. Tinjauan Yuridis tentang Jual Beli Tanah.....	51
D. Tinjauan Yuridis tentang Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).....	67
E. Tinjauan Yuridis tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	69
F. Tinjauan Yuridis tentang Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang	83
G. Tinjauan Yuridis tentang Kantor Pelayanan Pajak Pratama	86
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TENTANG TENTANG TUGAS DAN WEWENANG BADAN KEUANGAN DAERAH KOTA SINGKAWANG DAN TINDAKAN PPAT TERHADAP VALIDASI	88
A. Tugas dan Wewenang yang Menjadi Tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang serta Dasar Hukum yang Digunakan untuk Menetapkan Harga Tanah	88
B. Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Terhadap Harga Bidang Tanah dalam Jual Beli yang Harus Mendapatkan Validasi dari Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang	104
BAB IV PENUTUP	145
A. Kesimpulan	145
B. Saran.....	145
DAFTAR PUSTAKA	148
CURRICULUM VITAE.....	156

ABSTRAK

Tesis ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan penetapan harga bidang tanah dan/atau bangunan dalam transaksi jual beli tanah yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah *pertama* apa saja tugas dan wewenang yang menjadi tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang serta dasar hukum yang digunakan untuk menetapkan harga tanah ? dan *kedua* bagaimana tindakan PPAT terhadap harga bidang tanah dalam jual beli yang harus mendapatkan validasi dari Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang ? Jenis penelitian ini bersifat normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan dianalisa menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa instansi-instansi yang berhubungan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Singkawang telah melanggar, asas kebebasan berkontrak, asas personalitas dan asas nemo plus iuris. Instansi-instansi tersebut telah melanggar asas karena menetapkan harga tanah dan/atau bangunan yang akan menjadi obyek transaksi antara penjual dan pembeli, padahal mereka bukan pihak yang menjadi subyek transaksi. PPAT selaku pihak yang membuat akta peralihan hak merasa proses validasi yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang terlalu lama sehingga berakibat pada proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi tidak singkat.

Kata kunci: jual beli tanah/bangunan, validasi, Badan Keuangan Daerah, dan PPAT.

ABSTRACT

This thesis aims to determine the implementation of land and/or building pricing in transactions sale and purchase of land determined by the Singkawang City Regional Finance Agency. The problems formulated in this research were first, what were the duties and authorities that were the responsibility of the Singkawang City Regional Finance Agency and the legal basis used to determine land prices ? and second, how was PPAT's action towards the price of land parcels in buying and selling which must get validation from the Singkawang City Regional Finance Agency ? This type of research was normative with a statutory approach and was analyzed using qualitative methods. The results of this study indicated that the agencies related to the transfer of rights to land and/or buildings, namely the Singkawang City Regional Finance Agency and the Singkawang City Pratama Tax Service Office had violated the principle of freedom making contract, the principle of personality and the principle of nemo plus juris. These agencies had violated the principle because they set the price of land and/or buildings that would become the object of the transaction between the seller and the buyer, even though they were not the party who was subject of the transaction. PPAT as the party that made the deed of transfer of rights felt that the validation process set by the Singkawang City Regional Finance Agency was too long, resulting in the process of transferring rights to land and or buildings to be not short.

Keywords: sale and purchase of building land, validation, Regional Finance Agency, and PPAT.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

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

Manusia yang berhubungan satu sama lain lalu terciptalah hak dan kewajiban, seringkali tidak dapat menghindari bentrokan-bentrokan kepentingan (*conflict of interest*) yang dapat terjadi. Konflik yang terjadi dapat menimbulkan kerugian, karena adanya pelanggaran dalam pemenuhan hak dan kewajiban tersebut. Oleh karena itu, diperlukan

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

sarana hukum untuk menyelesaikannya. Hukum diperlukan kehadirannya untuk mengatasi berbagai konflik yang terjadi.²

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

Pengertian jual beli berdasarkan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang atau benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Persetujuan jual beli, dianggap sudah berlangsung apabila penjual dan pembeli sudah menyetujui dan sepakat mengenai keadaan benda dan harga barang tersebut, walaupun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan (pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Jual beli adalah persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga adalah yang menjadi essensialia perjanjian jual beli. Tanpa ada barang, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang obyek jual beli tidak dibayar dengan

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

sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.³ Harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak (pasal 1465 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), sedangkan barang adalah obyek dari perjanjian jual beli yang menurut pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, obyek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan.⁴

Apa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah sesuatu yang berwujud benda atau barang (*zaak*). Benda atau barang yang dimaksud adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan obyek harta benda atau harta kekayaan. Bukan hanya benda yang dapat dilihat wujudnya, tetapi juga tidak berwujud (pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁵

Selain barang, harga juga merupakan salah satu unsur essentialia dalam jual beli. Pihak yang berhak menetapkan harga yang pantas atas barang adalah penjual dan pembeli. Merekalah yang paling utama berhak menentukannya. Namun demikian, jika diantara mereka tidak mencapai kesepakatan tentang harga yang pantas, kedua belah pihak dapat menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga. Sekalipun boleh menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga, pihak ketiga tersebut tidak mutlak mesti menetapkan harga. Pihak ketiga bisa saja enggan menetapkan harga.

³Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 181.

⁴Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Beli, Sewa Menyewa, Pinjam Meminjam*, Cetakan Pertama (Bandung: Nuansa Aulia, 2012), hlm. 3.

⁵Yahya Harahap, *Segi-Segi... op.cit.*, hlm. 182.

Jika pihak ketiga enggan atau gagal menetapkan harga, persetujuan jual beli dianggap tidak ada. Hal ini menjadi bukti bahwa hakekat memberi tugas kepada pihak ketiga untuk menetapkan harga tidak lain berupa nasehat. Akibatnya, jika seandainya pihak ketiga telah berhasil menetapkan harga, tetapi penjual dan pembeli tidak menyetujuinya, persetujuan jual beli tetap dianggap tidak ada.⁶

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

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

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

⁶ *Ibid.*, hlm. 183.

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan antara individu satu dengan individu lainnya, baik perorangan maupun badan hukum. Artinya jual beli tanah termasuk perbuatan hukum perdata dan hukum perdata termasuk ke dalam ranah hukum privat. Pengertian dari hukum perdata itu sendiri adalah adalah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang atau badan hukum yang satu dengan antara orang atau badan hukum yang lain di dalam masyarakat dengan menitikberatkan kepentingan perseorangan (pribadi atau badan hukum).⁸

Sebagaimana yang sudah kita tahu, bahwa dasar hukum mengenai jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, lebih tepatnya dalam Bab V Buku III tentang Perikatan pasal 1457 sampai dengan pasal 1540. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbicara tentang perikatan atau *van verbintennis* yang memiliki sifat terbuka artinya isinya dapat ditentukan oleh para pihak dengan beberapa syarat yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.⁹

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

⁷J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cetakan Kedua, Edisi Pertama (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), hlm. 83.

⁸Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm. 2.

⁹Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 39.

konsekuensi yuridis bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apapun, walaupun undang-undang tidak mengaturnya. *aan vullenrecht* adalah asas dalam penerapan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kemudian dikembangkan dalam pasal 1338 yang biasa dikenal dengan *freedom of making contract*.¹⁰

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

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

Asas lain yang dikenal dalam perjanjian jual beli adalah asas personalitas. Asas personalitas menyatakan bahwa suatu perjanjian (termasuk perjanjian jual beli bidang tanah tertentu), hanya berlaku antara

¹⁰Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 85.

pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli, yang dalam hal ini adalah hanya penjual dan pembeli.

Selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan, bahkan pihak pengadilan (hakim) pun tidak memiliki kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual antara penjual dan pembeli.¹¹ Jika hakim saja tidak berhak, apalagi hanya sebatas pejabat suatu instansi atau lembaga atau dinas selain Pengadilan Negeri, yang jelas-jelas bukan pemilik dari bidang tanah tertentu yang menjadi obyek jual beli tanah. Maka Pejabat Administrasi Negara tidak mempunyai kewenangan hak untuk itu.¹²

Subyek hak yang melakukan transaksi jual beli yang obyeknya berupa bidang tanah tertentu, tidak boleh juga melanggar asas *nemo plus juris*.¹³ Asas *nemo plus juris* menyatakan bahwa orang atau badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia atau badan hukum miliki.¹⁴

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

¹¹Mulyoto, *Legal Standing* (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2016), hlm. 85.

¹²*Ibid.*

¹³Mulyoto, *Perjanjian Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai* (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 54.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 36.

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

Akibat dari adanya intervensi penentuan harga bidang tanah oleh Pejabat Administrasi Negara yang dalam hal ini adalah Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (selanjutnya disebut BKD), pihak penjual dan pembeli akan membayar pajak yang tinggi. Sebenarnya tujuan dari BKD adalah untuk meningkatkan pemasukan pajak daerah, tetapi cara yang digunakan tidak tepat dan memberatkan para pihak dalam jual beli bidang tanah. Pajak yang dikenakan dalam transaksi jual beli tanah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) untuk pembeli dan Pajak Penghasilan untuk penjual.

Setelah dikeluarkannya Undang-Undang BPHTB dan juga Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka beban pembeli tanah semakin berat dikarenakan pembeli harus membayar pajak yang telah ditetapkan yaitu sebesar 5%. Selain itu, pembeli juga menanggung beban yang lebih berat terkait dengan harga tanah yang ditetapkan oleh BKD.

Pembeli yang seharusnya bisa membeli tanah dengan harga murah atau harga yang telah disepakati dengan penjual, akan tetapi pembeli membeli tanah dengan harga yang lebih tinggi dari sebelumnya setelah

ditetapkan oleh BKD. Kerugian lainnya yang dialami oleh pembeli adalah dikenakan pajak BPHTB dan pajak lainnya sehingga pembeli mengeluarkan banyak biaya untuk membeli tanah. Dikarenakan adanya aturan seperti itu, bagaimana kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak mengenai kontrak jual beli tanah yang harganya ditentukan oleh BKD ?

Pejabat Administrasi Negara yang dalam hal ini adalah BKD, seharusnya hanya memiliki kewenangan hak dalam lapangan hukum publik. Oleh karena itu tidak memiliki kewenangan atau tidak berhak ikut campur dalam lapangan hukum perdata.

BKD mempunyai kewenangan untuk turut serta dalam lapangan hukum perdata, yang dalam hal ini adalah perjanjian peralihan hak jual beli atas bidang tanah kecuali apabila (*in person*) yang bersangkutan menjadi pihak dalam perjanjian peralihan hak jual beli atas bidang tanah tersebut. Hal ini menjadi masalah karena terjadi tumpang tindih antara hukum privat dengan hukum publik.¹⁵

Masalah ini juga berimbas kepada Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Prakteknya di lapangan, PPAT tidak bisa langsung membuat Akta Jual Beli apabila klien (penjual dan pembeli tanah) belum mengkonfirmasi harga bidang tanah yang telah mereka sepakati ke kantor BKD terlebih dahulu. PPAT baru dapat membuat Akta Jual Beli tanah apabila sudah keluar validasi dari

¹⁵Mulyoto, *Legal... loc.cit.*

pihak BKD. Hal ini tentu akan memberikan dampak terhadap Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tersebut.

Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji lebih dalam terkait berbagai permasalahan-permasalahan diatas, sehingga tertarik mengangkat kasus tersebut menjadi tugas akhir (tesis) dengan judul **Tinjauan Yuridis Penetapan Harga Bidang Tanah dalam Transaksi Jual Beli Tanah yang Ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang.**

B. Rumusan Masalah

1. Apa saja tugas dan wewenang yang menjadi tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (BKD) serta apa dasar hukum yang digunakan untuk menetapkan harga tanah dan/atau bangunan ?
2. Bagaimana tindakan PPAT terhadap harga bidang tanah dalam jual beli yang harus mendapatkan validasi dari Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (BKD) ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai tugas dan wewenang yang menjadi tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (BKD) dan dasar hukum yang digunakan untuk menetapkan harga tanah dan/atau bangunan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tindakan PPAT terhadap harga bidang tanah dalam jual beli yang harus mendapatkan validasi dari Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (BKD).

D. Tinjauan Pustaka

Penelusuran terhadap studi-studi terdahulu untuk menentukan orisinalitas studi ini dilakukan dengan cara melakukan penelusuran terhadap hasil-hasil studi terdahulu (tinjauan kepustakaan) yang sejenis baik yang telah dilakukan oleh para penstudi dari lingkungan disiplin ilmu hukum sendiri maupun di luar ilmu hukum, terutama ilmu-ilmu sosial.

Beberapa kajian yang relevan dengan penulisan tesis ini yang berhasil dihimpun sebagai perbandingan atas kajian-kajian sebelumnya dapat dilihat pada daftar tabel 1.1 berikut ini:

Tabel 1.1 Perbandingan dengan Kajian-Kajian Sebelumnya

No	Nama	Tahun	Perbandingan dengan Kajian Sebelumnya
1	Adimas Wahyu Hidayat	2016	Dalam menyusun tesis di Magister Kenotariatan UII Yogyakarta menulis tentang: “Analisis Pengenaan BPHTB dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen”. Studi ini membahas tentang pelaksanaan pemungutan BPHTB dalam proses jual beli di Kabupaten Kebumen, kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan serta penyelesaian terhadap kendala-kendala tersebut, dan kepastian hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berkaitan dengan adanya kewajiban verifikasi dan validasi BPHTB oleh Pemerintah Kabupaten Kebumen. Proses verifikasi

			terhadap penerimaan BPHTB oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Aset Daerah (DPPKAD) ini seringkali menimbulkan masalah bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena jual beli, karena dengan adanya penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan ini DPPKAD dianggap melakukan intervensi terhadap penentuan nilai transaksi jual beli dalam akta jual beli.
2	Arviana Mega Atikasari	2016	Dalam menyusun skripsi di Fakultas Hukum UII Yogyakarta menulis tentang: “Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman”. Studi ini membahas tentang pelaksanaan pemungutan BPHTB pada jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Sleman dan pengenaan BPHTB jika terjadi perbedaan persepsi jumlah harga transaksi dalam jual beli tanah dan/atau bangunan antara wajib pajak dengan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman. Adanya perbedaan persepsi karena wajib pajak tidak jujur dalam penulisan harga transaksi di Surat Setoran Pajak Daerah.
3	Aisyah Fikrianis Purvitaningrum	2017	Dalam menyusun skripsi di Fakultas Hukum UII Yogyakarta menulis tentang: “Implementasi Penetapan

		<p>Pembayaran BPHTB dalam Transaksi Jual Beli Objek PBB di Kabupaten Magelang (Tinjauan Yuridis terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah)”. Studi ini membahas tentang mekanisme penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang No. 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah dan implementasi penetapan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli objek PBB terhadap Perda Kabupaten Magelang No. 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Penetapan perhitungan awal pengenaan BPHTB berdasarkan nilai yang lebih tinggi antara harga transaksi dalam jual beli objek PBB tersebut atau NJOP yang berlaku di Kabupaten Magelang. Jika terjadi kesalahan dalam penentuan objek pajak pada transaksi jual beli objek PBB tersebut maka, perhitungan sebelumnya akan hangus dan digantikan dengan perhitungan yang baru.</p>
--	--	---

Dari hasil penelitian yang terdahulu di atas, apabila dibandingkan dengan penelitian yang akan penulis lakukan memiliki unsur-unsur yang

berbeda dari setiap penelitian baik dari aspek objek, pendekatan, subjek, persoalan dan pemahaman yang digunakan. Serta belum adanya Mahasiswa Pascasarjana Magister Kenotariatan yang melakukan penelitian mengenai validasi dan pemungutan BPHTB di Kota Singkawang. Maka dari itu penulis berkesimpulan bahwa penelitian ini bersifat orisinil dan memiliki asumsi serta esensi yang berbeda dan mandiri dengan penelitian yang telah ada atau terdahulu.

E. Kerangka Teori

Guna menemukan atau menjawab rumusan masalah di atas, peneliti menggunakan beberapa teori, yaitu sebagai berikut:

1. Teori Kewenangan

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

Definisi dari wewenang itu sendiri adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik. Secara yuridis wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum. Wewenang pemerintahan mempunyai beberapa sifat, antara lain *expressimplied*, jelas maksud dan tujuannya, terikat waktu dan tunduk

pada batasan-batasan hukum tertulis maupun tidak tertulis. Sementara isinya bersifat abstrak, sebagai contoh membuat suatu peraturan dan juga dapat bersifat konkret dalam bentuk suatu keputusan atau suatu rencana, sebagai contoh membuat rencana tata ruang dan memberikan nasehat.

Kemudian dikenal pula adanya wewenang pemerintahan yang bersifat fakultatif, artinya apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan.¹⁶

Selanjutnya wewenang pemerintahan yang bersifat terikat artinya apabila peraturan dasarnya menentukan isi suatu keputusan yang harus diambil secara rinci, mengakibatkan pejabat tata usaha negara tersebut tidak dapat berbuat lain kecuali melaksanakan ketentuan secara harfiah layaknya dalam rumusan peraturan dasarnya. Hal ini berbeda dengan wewenang pemerintahan yang bersifat bebas, yaitu peraturan dasarnya memberikan ruang lingkup yang longgar kepada badan atau pejabat tata usaha negara, dalam hal untuk menolak atau mengabulkan lalu mengaitkannya pada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi.¹⁷

Menurut pendapat Bagir Manan, wewenang dalam bahasa hukum berbeda dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya mendeskripsikan hak untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, sedangkan wewenang dalam hukum itu merupakan hak dan kewajiban. Kaitannya dalam otonomi

¹⁶S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Cetakan Ketiga (Yogyakarta: FH UII Press, 2011), hlm. 143-144.

¹⁷*Ibid*, hlm 144-145.

daerah, pengertian dari hak adalah kekuasaan untuk mengatur sendiri dan mengelola sendiri, sedangkan kewajiban secara horizontal artinya kekuasaan untuk mengadakan pemerintahan sebagaimana mestinya. Secara vertikal artinya kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam suatu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan.¹⁸

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

- a. Atribusi adalah wewenang pemerintahan diberikan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ ke organ pemerintahan lainnya.
- c. Mandat adalah terjadi saat organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ pemerintahan lain atas namanya.¹⁹

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, “perlindungan hukum adalah untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan

¹⁸Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Keduabelas, Edisi Revisi (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 90-100.

¹⁹*Ibid*, hlm. 102.

dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar bisa menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”²⁰

Menurut Fitzgerald, asal muasal munculnya teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles dan Zeno. Menurut aliran hukum alam menyatakan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang sifatnya universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral merupakan cerminan dan kaidah secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

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

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yaitu perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya adalah

²⁰Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima (Bandung: PT. Citra Aditya, 2000), hlm. 69.

kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antar anggota masyarakat dan antar individu dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.”²¹

Phillipus M. Hadjon berpandangan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan yang represif memiliki tujuan untuk menyelesaikan terjadinya perselisihan, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²²

3. Teori Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggungjawab, artinya adalah wajib untuk menanggung segala sesuatu termasuk suatu hal yang boleh dipersalahkan, diperkarakan atau dituntut. Terdapat dua istilah yang merujuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*.

Liability adalah istilah hukum yang luas yang mengandung makna yang paling komprehensif, meliputi hampir semua karakter (hak dan kewajiban) resiko dan tanggungjawab. Di samping itu, *liability* juga adalah keadaan untuk tunduk terhadap kewajiban secara potensial,

²¹Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 55.

²²Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

kondisi bertanggungjawab terhadap hal-hal yang aktual seperti kerugian, kejahatan, biaya, beban atau ancaman. Keadaan yang menimbulkan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.²³

Sementara *responsibility* adalah hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban termasuk kemampuan, kecakapan, putusan dan keterampilan. *Responsibility* juga mengandung makna kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan dan memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang ditimbulkannya. Dilihat dari pengertian dan penggunaan praktis, *liability* merujuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat atas kesalahan yang telah dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan *responsibility* merujuk pada pertanggungjawaban politik.

Berdasarkan ensiklopedi administrasi, makna *responsibility* adalah keharusan seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Selain itu, pertanggungjawaban juga mengandung makna yaitu meskipun seseorang memiliki kebebasan dalam melaksanakan suatu tugas yang dibebankan kepadanya, tetapi ia tidak bisa lepas atau membebaskan diri dari hasil atau akibat kebebasan perbuatannya, dan ia dapat dituntut untuk melaksanakan secara layak apa yang telah diwajibkan kepadanya.²⁴

4. Teori Keberlakuan Hukum

²³Ridwan HR, *Hukum...op.cit.*, hlm. 318-319.

²⁴*Ibid*, hlm. 321.

Maksud dari keberlakuan hukum adalah orang bertindak sebagaimana seharusnya mereka bertindak sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksanaan norma. Keberlakuan merupakan kualitas dari perbuatan manusia yang sebenarnya dan bukan tentang hukum itu sendiri.

Hukum akan efektif apabila tindakan manusia sesuai dengan aturan hukum. Keberlakuan hukum menyatakan bahwa orang menyesuaikan tindakannya sesuai dengan suatu norma.²⁵ Syarat validitas suatu norma hukum dalam arti keberlakuan hukum adalah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Keberlakuan sosial atau faktual. Kenyataannya kaidah hukum diberlakukan dan diterima oleh masyarakat pada umumnya termasuk juga akan menerima sanksi apabila ada masyarakat yang tidak mematuhi.
- b. Keberlakuan yuridis. Aturan hukum dibuat dengan prosedur yang benar dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lain, terutama dengan peraturan yang lebih tinggi.
- c. Keberlakuan moral. Kaidah hukum tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai moral, seperti Hak Asasi Manusia dan Hukum Alam.

Menurut teori hukum norma dasar yang dipelopori oleh Hans Kelsen, suatu ketertiban hukum tetap saja valid, walaupun terdapat

²⁵Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Cetakan Pertama (Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006), hlm. 43-44.

suatu aturan yang berlaku secara khusus tidak efektif lagi dalam suatu kasus tertentu, sementara secara umum norma tersebut masih berlaku. Namun, suatu norma hukum menjadi tidak valid lagi apabila sudah tidak diterima dan dipatuhi oleh masyarakat.²⁶

Guna menjawab rumusan masalah di atas, maka penulis akan menerangkan beberapa kata kunci yang akan di bahas dalam tugas akhir ini, yaitu adalah sebagai berikut:

1. Jual Beli Tanah

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

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

²⁶Munir Fuady, *Teori-Teori Besar dalam Hukum (Grand Theory)*, Cetakan Ketiga, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 124-125.

yang telah *disaneer* atau yang telah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.²⁷

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

Sifat riil berarti bahwa kehendak yang sudah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran yang diterima oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. Perbuatan jual beli secara terang artinya bahwa jual beli dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan perbuatan tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²⁸

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

²⁷Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia* (PT. Alumni: Bandung, 2013), hlm. 185.

²⁸Prancisca Romana Dwi Hastuti, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen", *Jurnal Repertorium*, Edisi No. 2, Vol. II, (2015), hlm. 4.

pemindahan hak, akta tersebut membuktikan bahwa penerimaan hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru. Akan tetapi, hal ini baru diketahui oleh para ahli warisnya, juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.²⁹

2. Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang

Tugas Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (BKD) diatur di dalam Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah. Pengertian dari BKD diatur di dalam pasal 1 angka 5, yang bunyinya adalah "*Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang yang selanjutnya disebut Badan dan disingkat BKD adalah sebagai unsur penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan daerah.*"³⁰ Mengenai fungsi Badan diatur dalam pasal 5, bunyinya sebagai berikut:

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

- a. Perumusan kebijakan teknis di bidang keuangan daerah;
- b. Pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang keuangan daerah;
- c. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang keuangan daerah;
- d. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah di bidang keuangan daerah;
- e. Pelaksanaan administrasi Badan Keuangan Daerah; dan

²⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi (Jakarta : Djambatan, 1997), hlm. 296.

³⁰Pasal 1 angka 5 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

f. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.³¹

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³²

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah.³³ Realisasi dari tugas PPAT diatur dalam Pasal 19 Bagian II mengenai Pendaftaran Tanah Undang-Undang Pokok Agraria, bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:³⁴

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

PPAT mempunyai organisasi yang menaunginya, yaitu adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Pengertian dari IPPAT

³¹Pasal 5 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

³²Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³³Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁴Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

adalah perkumpulan/organisasi bagi para PPAT, berdiri semenjak tanggal 24 September 1987, diakui sebagai badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman. IPPAT merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi pejabat umum.³⁵

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

BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 beserta perubahannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2000. Pengertian dari BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.³⁶ BPHTB dikenakan terhadap pembeli tanah sebesar 5% dan akan masuk ke pemasukan daerah. Pemungutan BPHTB oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, diatur dalam Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, sedangkan wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Objek pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang salah satunya karena diperoleh dari jual beli.

5. Pajak Penghasilan (PPh)

³⁵Pasal 1 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017.

³⁶Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.

Kegiatan transaksi jual beli tanah, pembeli dan penjual dikenakan pajak. Pembeli akan dikenakan pajak BPHTB sebesar 5% sedangkan penjual dikenakan pajak penghasilan sebesar 2,5%.³⁷

6. Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

BPN adalah lembaga pemerintah non kementerian yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada presiden dan dipimpin oleh kepala.³⁸ Melalui Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 telah ditentukan pembagian kewenangan BPN beserta dengan lingkup tugasnya kewenangan Pemerintah Daerah di bidang pertanahan.

F. Metode Penelitian

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

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif yang didukung dengan keterangan yang diambil dari narasumber. Penelitian normatif adalah menganalisis permasalahan hukum berdasarkan peraturan perundang-

³⁷Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

³⁸Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

undangan yang berlaku³⁹ dan menitikberatkan pada penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder sebagai data utama.⁴⁰

2. Obyek dan Subyek Penelitian

a. Obyek penelitian dalam tesis ini adalah tinjauan yuridis penetapan harga bidang tanah dalam transaksi jual beli tanah yang ditetapkan oleh BKD di Kota Singkawang Provinsi Kalimantan Barat.

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

3. Data Penelitian atau Bahan Hukum

a. Data primer adalah data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan yaitu hasil wawancara dari narasumber yang berhubungan dengan obyek penelitian tesis ini. Wawancara yang akan peneliti lakukan adalah dengan pihak dari validator atau pihak dari BKD, PPAT dan pengurus organisasi IPPAT di Kota Singkawang, pihak dari Kantor Pajak Pratama Kota Singkawang dan pihak dari Kantor BPN Kota Singkawang.

b. Data sekunder adalah data yang secara tidak langsung diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, tetapi diperoleh melalui studi kepustakaan berupa buku, literatur maupun peraturan perundang-

³⁹Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 44.

⁴⁰M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 25.

undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam tesis ini. Berikut adalah beberapa bahan hukum primer, sekunder dan tersier:

1) Bahan hukum primer:

- a) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- b) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.
- g) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

h) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

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

4. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam tesis ini adalah wawancara dan studi kepustakaan, literatur dan peraturan perundang-undangan. Wawancara akan dilakukan terhadap pihak dari BKD, PPAT dan pengurus organisasi IPPAT di Kota Singkawang, pihak dari Kantor Pajak Pratama Kota Singkawang dan pihak dari Kantor BPN Kota Singkawang.

Hasil informasi atau data yang didapat dari studi kepustakaan, literatur dan peraturan perundang-undangan akan dijadikan dasar dalam menjawab pokok permasalahan yang diangkat dalam tesis ini sehingga akan didapat kesimpulan.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah *statute approach* (pendekatan perundang-undangan). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi. Produk

beschikking atau suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus.⁴¹ Pendekatan perundang-undangan yang digunakan dalam tesis ini adalah mengkaji aturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan yang dibentuk oleh lembaga negara yang berwenang. Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi sentral dalam menemukan jawaban dari permasalahan tesis ini.

6. Analisis Penelitian

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

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

⁴¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketigabelas, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 137.

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

1. Bab I: Pendahuluan

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

2. Bab II: Kajian Pustaka

Bagian kajian pustaka yang merupakan bab kedua akan dibahas uraian dasar mengenai teori perjanjian jual beli, BPHTB, tugas dan wewenang instansi-instansi yang berkaitan dengan proses jual beli tanah dan/atau bangunan.

3. Bab III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bagian hasil penelitian dan pembahasan merupakan bab ketiga akan membahas dan menguraikan mengenai jawaban dari rumusan masalah dalam tesis ini.

4. Bab IV: Penutup

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

BAB II

DASAR KEWENANGAN DAN DASAR PENENTUAN HARGA JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN OLEH BADAN KEUANGAN DAERAH KOTA SINGKAWANG

A. Landasan Teori

1. Teori Kewenangan

Istilah wewenang atau kewenangan atau “*authority*” dalam Bahasa Inggris dan “*bevoegheid*” dalam Bahasa Belanda. *Authority* diartikan sebagai kekuasaan hukum untuk memerintah atau bertindak, hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.⁴²

Menurut Ateng Syafrudin terdapat perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari Undang-Undang, sedangkan wewenang mengenai suatu tertentu saja dari kewenangan. Kewenangan terdiri dari wewenang-wewenang.⁴³

Wewenang sebagai konsep hukum publik terdiri dari tiga unsur, yaitu:

1. Pengaruh adalah penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum.
2. Dasar hukum adalah wewenang selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya.

⁴²Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008), hlm. 65.

⁴³Ateng Syafrudin, “*Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*”, Edisi IV, (2000), hlm. 22.

3. Konformitas adalah adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (jenis wewenang tertentu).

Bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan lahir maka terdapat 3 kategori kewenangan, yaitu:

1. Kewenangan Atribut

Biasanya berasal dari pembagian kekuasaan oleh peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan kewenangan ini dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertuang dalam peraturan dasarnya, begitu pula dengan tanggungjawab dan tanggung gugatnya.

2. Kewenangan Delegatif

Bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Tanggungjawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih kepada delegataris.

3. Kewenangan Mandat

Kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali jika dilarang secara tegas.⁴⁴

⁴⁴Nur Basuki Winarno, *loc.cit.*

Sifat kewenangan ada 3 macam, yaitu terikat, fakultatif, dan bebas. Kewenangan yang bersifat terikat, menurut Indroharto, terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan keadaan yang bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan. Kewenangan fakultatif apabila pejabat tata usaha negara atau badan tidak wajib menerapkan kewenangannya. Kewenangan bebas terjadi apabila peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada pejabat tata usaha negara atau badan untuk menentukan sendiri isi dari keputusan yang akan dikeluarkannya.⁴⁵

2. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, pemenuhan, dan penguasaan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada.

Tujuan perlindungan hukum untuk memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan ini diberikan kepada masyarakat supaya dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴⁶ Fungsi dari perlindungan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah sebagai perlindungan kepentingan manusia. Hukum memiliki sasaran yang hendak dicapai.

⁴⁵Tubagus Ronny Rahman Nitibaskara, *Paradoksial Konflik dan Otonomi Daerah; Sketsa Bayang-Bayang Konflik dalam Prospek Masa Depan Otonomi Daerah* (Jakarta: Sinar Mulia, 2002), hlm. 65.

⁴⁶M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 76.

Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa terdapat dua macam perlindungan hukum, yaitu:

1. Perlindungan hukum preventif

Pihak yang haknya dilanggar diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk definitif. Tujuannya untuk mencegah terjadinya sengketa dalam hal terjadinya pelanggaran oleh pihak-pihak yang menimpa rakyat.

2. Perlindungan hukum represif

Bertujuan untuk menyelesaikan sengketa permasalahan terhadap pelanggaran.

3. Teori Pertanggungjawaban

Tanggungjawab sebagai *liability* merujuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum. Teori tanggungjawab lebih menekankan terhadap makna tanggungjawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan sebagai suatu konsep yang berkaitan dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan bahwa ia dapat dikenakan sanksi jika bertentangan dengan hukum.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggungjawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu sebagai berikut:

- a. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja, tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian yang didasarkan pada konsep kesalahan yang berhubungan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur.
- c. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan, didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.⁴⁷

4. Teori Keberlakuan Hukum

Maksud dari keberlakuan hukum adalah orang bertindak sebagaimana seharusnya mereka bertindak sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksanaan norma. Keberlakuan merupakan kualitas dari perbuatan manusia yang sebenarnya dan bukan tentang hukum itu sendiri.

Ada 3 syarat kekuatan berlakunya Undang-undang atau hukum yaitu sebagai berikut:

- a. Kekuatan berlaku yuridis

⁴⁷Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary Menjadi Mandatory* (Jakarta: Raja Grafindo Pers, 2011), hlm. 54.

Undang-undang memiliki kekuatan yuridis apabila persyaratan formal terbuatnya undang-undang itu terpenuhi. Menurut Hans Kelsen kaidah hukum memiliki kekuatan berlaku apabila penetapannya didasarkan atas kaidah yang lebih tinggi tingkatannya.

b. Kekuatan berlaku sosiologis

Dasar kekuatan berlaku sosiologis harus mencerminkan kenyataan penerimaan dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto bahwa landasan teoritis sebagai dasar sosiologis berlakunya suatu kaidah hukum didasarkan pada dua teori, yaitu *pertama*, teori kekuasaan bahwa secara sosiologis kaidah hukum berlaku karena paksaan penguasa terlepas diterima atau tidak diterima oleh masyarakat dan *kedua*, teori pengakuan yaitu kaidah hukum berlaku berdasarkan penerimaan dari masyarakat tempat hukum itu berlaku.

c. Kekuatan berlaku filosofis

Hukum memiliki kekuatan berlaku filosofis apabila kaidah hukum tersebut sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi.

B. Tinjauan Yuridis tentang Perjanjian dan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian

Istilah kontrak dan perjanjian dalam praktiknya terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampurkan kedua istilah tersebut seolah-olah mempunyai pengertian yang

berbeda. Hal tersebut didukung dengan pendapat ahli Subekti. Subekti mempunyai pendapat bahwa kontrak dan perjanjian itu berbeda. Istilah kontrak memiliki pengertian yang lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian yang tertulis.

Ahli hukum yang lain, yaitu Pothier, tidak memberikan pembedaan antara kontrak dan perjanjian. Begitu pula dengan Prof. Agus Yudha Hernoko, beliau berpendapat bahwa tidak adanya perbedaan pengertian antara perjanjian dengan kontrak. Hal tersebut berlandaskan pada perspektif BW, bahwa antara perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) mempunyai makna yang sama dengan kontrak (*contract*). Selain itu, pada praktiknya kedua istilah tersebut juga digunakan dalam kontrak komersial, seperti perjanjian waralaba, perjanjian sewa guna usaha, kontrak kerjasama, perjanjian kerja sama, kontrak kerja konstruksi, dll.⁴⁸

Pasal 1313 BW menyatakan bahwa pengertian dari kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti mengartikan perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁹ Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasar kata sepakat antara

⁴⁸Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Keempat (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 13-15.

⁴⁹Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 12.

dua orang atau lebih yang menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁵⁰

Rumusan pasal 1313 BW tersebut terdapat beberapa kelemahan karena maknanya tidak lengkap dan sangat luas. Purwahid Patrik memberikan pendapat mengenai kelemahan pasal 1313 BW tersebut, yaitu:⁵¹

- a. Definisi dari pasal 1313 BW hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal itu dapat ditafsirkan dari kalimat “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikatkan” adalah kata kerja yang sifatnya hanya dari satu pihak saja, sedangkan makna dari perjanjian adalah para pihak yang saling mengikatkan diri, sehingga tampak ada kekurangan yang seharusnya ditambah dengan kalimat “saling mengikatkan diri”.
- b. Kata “perbuatan” dalam pasal 1313 BW tersebut mengandung makna yang sangat luas termasuk perbuatan tanpa kesepakatan, misalnya mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Seharusnya menunjukkan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.
- c. Perlu ditekankan bahwa pasal 1313 BW tersebut mempunyai ruang lingkup mengenai hukum harta kekayaan.

⁵⁰A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 8.

⁵¹Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 45-46.

2. Pengertian Perjanjian dalam Islam

Istilah yang sepadan dengan kontrak dalam Bahasa Arab adalah *aqd*. Secara literal *aqd* berarti ikatan. Ikatan ini bermaksud sebagai suatu hubungan baik yang bersifat inderawi maupun spiritual dari satu ataupun dua sisi. *Aqd* juga berarti hubungan, yaitu hubungan penawaran (*ijab*) dengan penerimaan (*qabul*). Penawaran dan penerimaan adalah unsur penting dalam kontrak.⁵²

Surah Al-Maidah ayat 1 disebutkan bahwa wajib bagi orang-orang yang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat. Kewajiban di sini menggunakan kata *uqud* dalam Bahasa Arab. *Uqud* adalah bentuk jamak dari *aqd* yang menjelaskan kewajiban yang dibebankan Allah. Al-Zajaj menjelaskan ayat ini sebagai perintah Allah kepada orang yang beriman untuk melakukan kewajiban yang diembankan untuk mereka baik untuk Allah dan sesama manusia sesuai dengan ketentuan agama.⁵³

Menurut perspektif sarjana hukum Islam, makna bahasa tersebut diterapkan dalam dua makna, yaitu makna umum dan makna khusus. Makna umum dikemukakan oleh Mazhab Maliki, Mazhab Syafii, dan Mazhab Hambali. Makna *aqd* mengandung makna apakah seseorang dalam berbuat sesuatu itu berupa perbuatan sepihak seperti dalam pemberian atau hibah, dan *ibra* (pengurangan utang) atau perbuatan yang bertimbal balik seperti jual beli, keagenan, dan sewa menyewa.

⁵²Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 64.

⁵³*Ibid*, hlm. 65

Makna ini mencakup suatu ikatan dari satu atau dua orang. Singkatnya, *aqd* adalah pertukaran janji antara dua pihak atau lebih, atau suatu pertukaran janji untuk suatu perbuatan antara dua pihak atau lebih, pertukaran ini menimbulkan suatu ikatan untuk berbuat maupun tidak berbuat sesuatu.⁵⁴

Makna khusus dari *aqd* adalah komitmen yang menghubungkan penawaran dan penerimaan. Jadi pada dasarnya *aqd* adalah sebuah janji yang bisa dipertahankan di depan pengadilan, berarti janji adalah kontrak. Ini juga bermakna bahwa kontrak tidak termasuk ikatan kewajiban sosial. Misalnya seperti seseorang yang berjanji untuk datang ke suatu tempat. Kontrak dalam makna syariah adalah kewajiban hukum dari salah satu pihak ke pihak lainnya yang membuat kontrak.⁵⁵

Perbedaan antara akad dan perjanjian dapat dilihat dari aspek hukumnya yang teletak pada dua faktor yaitu penawaran dan kesepakatan. Perjanjian dalam BW, unsur penawaran diletakkan di awal dan bukan syarat sah perjanjian, sedangkan dalam akad, unsur penawaran adalah suatu syarat sah akad.

Pernyataan kehendak suatu akad dituangkan dalam bentuk *ijab* dan *qabul*. Maksud dari *ijab* itu sendiri adalah sesuatu yang muncul pertama kali dari salah satu orang yang berakad berupa penawaran, sedangkan *qabul* adalah penerimaan setelah *ijab* yang responnya positif

⁵⁴*Ibid.*

⁵⁵*Ibid.*

atau sesuatu yang muncul sebagai pernyataan kerelaan sehingga memunculkan kewajiban untuk memenuhi prestasi.⁵⁶

Lafadz *ijab-qabul*, diucapkan secara lisan bukan dituangkan secara tertulis seperti halnya perjanjian BW. Konsep akad seharusnya tidak mengikuti konstruksi hukum seperti lazimnya di suatu perjanjian, karena keabsahan akad tidak menimbulkan adanya kesepakatan, yaitu melainkan setelah *ijab-qabul*. Pernyataan *ijab-qabul* yang diucapkan secara lisan merupakan bentuk langsung bahwa kehendak itu benar-benar diaplikasikan antara ucapan dan isi hati yang sama. Maka dari itu, eksistensi dari ucapan *ijab-qabul* merupakan ucapan tawar-menawar dari sebuah kehendak atau kesepakatan yang sudah lebih dulu dilakukan. Disinilah letak perbedaan secara jelas dengan perjanjian BW, dimana unsur kesepakatan merupakan syarat sah perjanjian.

Pengaplikasian kesepakatan yang lazim digunakan oleh perjanjian BW lalu digunakan juga oleh hukum Islam, disadari atau tidak sebenarnya konstruksi akad telah menerapkan hukum perjanjian dalam BW. Implikasi hukum perjanjian mengenai persetujuan kehendak yang dituangkan dalam akta perjanjian, bersumber dari hukum Romawi dimana gagasan yang terkandung dalam hukum Romawi dipelopori

⁵⁶Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Cetakan Pertama (Jakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hlm. 222.

oleh filosofis *riba*, justru filosofis inilah yang diharamkan dalam hukum Islam.⁵⁷

Unsur-unsur yang harus ada di dalam akad adalah rukun akad. Terdapat 5 rukun akad, yaitu sebagai berikut:⁵⁸

- a. Kesepakatan antara para pihak (*al-aqidan*);
- b. Sudah *baligh* (*mumayyiz*) dan berakal sehat;
- c. Penawaran dan penerimaan yang disertai dengan ikrar *ijab-qabul* oleh para pihak (*shigatul 'aqd*) dengan lafadz yang diucapkan sendiri secara langsung dan dengan maksud yang jelas;
- d. Objek akad (*mahallul 'aqd*). Objek akad harus sah menurut hukum Islam, tertentu, harus ada ketika akad berlangsung, dapat diserahkan saat akad, dan dikenal oleh para pihak.
- e. Tujuan akad (*maudhu' al 'aqd*). Tujuan akad tidak boleh bertentangan dengan *syara'*.

Ketentuan mengenai kontrak dalam hukum Islam telah diatur di dalam Al-quran Surah Al-Maidah (5) ayat 1, berikut adalah bunyi ayat tersebut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.*

Berdasarkan ayat di atas dapat dikonklusikan bahwa setiap akad itu wajib ditepati dan mengikat para pihak.

⁵⁷*Ibid*, hlm. 225.

⁵⁸*Ibid*, hlm. 227.

Selain itu juga terdapat hadis yang mengatur tentang asas kebebasan berkontrak atau dalam hukum Islam dikenal dengan istilah *al-hurriyah*. Asas kebebasan berkontrak juga merupakan prinsip dasar dan utama dalam perjanjian hukum syariah atau dengan kata lain asas *al-hurriyah* adalah pilar dari sistem hukum kontrak ekonomi syariah.

Hadis riwayat Tirmidzi yang artinya adalah sebagai berikut: *“Perjanjian boleh dan bebas dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”*

Selanjutnya ada hadis dari Ibnu Taymiyah yang artinya adalah sebagai berikut: *“Menurut ketentuan asal bahwa akad-akad dan syarat-syarat adalah boleh dan bebas dan karena itu hukumnya sah, tidak ada yang diharamkan atau dianggap batal kecuali apa-apa yang dinyatakan haram dan batal oleh Syariah.”*

3. Syarat Sah Perjanjian

Syarat-syarat sah suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Maknanya adalah para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau terdapat persesuaian untuk saling menyetujui kehendak masing-masing

yang dilahirkan oleh para pihak tanpa adanya paksaan, penipuan dan kekeliruan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian. Cakap (*bekwaam*) adalah syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah.

Orang tersebut harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

3. Suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah obyek atau barang dari suatu perjanjian tersebut. Menurut pasal 1333 BW barang yang menjadi obyek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan jenisnya. Mengenai jumlah tidak perlu ditentukan asalkan dapat diperhitungkan kemudian. Kemudian diatur dalam pasal 1334 ayat 1 BW, bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi obyek perjanjian. Menurut Wirjono Prodjodikoro, barang yang baru akan ada di kemudian hari tersebut, dapat dalam pengertian mutlak

maupun relatif. Dalam pengertian mutlak, sebagai contoh perjanjian jual beli padi yang tanamannya baru sedang berbunga, sedangkan dalam pengertian relatif, misalnya perjanjian jual beli beras, beras tersebut sudah berwujud beras tetapi masih menjadi milik orang lain namun akan menjadi milik penjual pada saat

perjanjian diadakan.⁵⁹ Namun menurut pasal 1334 ayat 2 BW barang-barang yang akan menjadi hak waris seseorang karena yang lain akan meninggal dunia dilarang dijadikan obyek perjanjian, meskipun telah ada kesepakatan orang yang akan meninggal dunia dan akan meninggalkan barang-barang warisan tersebut. Larangan tersebut diadakan karena bertentangan dengan kesusilaan.⁶⁰

4. Suatu sebab yang halal. Diatur dalam pasal 1335 BW bahwa perjanjian dapat tidak mempunyai kekuatan apabila perjanjian tanpa adanya sebab atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu. Para ahli menyatakan bahwa sebab yang diatur dalam pasal 1336 BW adalah kejadian yang menyebabkan adanya utang. Pasal 1337 BW menentukan bahwa suatu sebab yang ada di perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Demikianlah syarat-syarat sah yang harus dipenuhi dalam perjanjian. Syarat 1 dan 2 merupakan syarat-syarat subyektif karena menyangkut subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4 merupakan syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian itu sendiri. Jika syarat-syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh hakim. Adapun hak untuk meminta pembatalan dibatasi dalam waktu 5 tahun. Hal itu diatur dalam pasal 1454 BW.

⁵⁹Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 23.

⁶⁰*Ibid.*

Selama perjanjian tersebut tidak dibatalkan maka perjanjian tersebut tetap mengikat. Kemudian apabila syarat-syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

4. Perjanjian Jual Beli

Istilah jual beli memiliki hubungan yang bersifat timbal balik antara para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak satu melakukan perbuatan hukum menjual, sedangkan pihak lainnya melakukan perbuatan hukum membeli.⁶¹ Jual beli menurut KUHPerdara merupakan perjanjian timbal balik artinya pihak satu yaitu penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya yaitu pembeli, berjanji untuk membayar harga dengan sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶²

Perjanjian jual beli memiliki akibat hukum, yaitu adanya kegiatan penyerahan hak milik atas barang yang dijual oleh penjual terhadap pembeli. Pertukaran yang setara adalah antara benda dan harga dalam bentuk uang. Berdasarkan definisi jual beli di atas maka didapat kesimpulan bahwa unsur-unsur dalam jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Ada para pihak yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang menjadi obyek transaksi jual beli;

⁶¹Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 1.

⁶²Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hlm. 48.

- c. Ada harga;
- d. Ada pembayaran atas harga dalam bentuk uang.⁶³

Terdapat beberapa asas jual beli yang berkaitan dengan tugas akhir ini, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas-asas pokok dalam kontrak salah satunya adalah asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kemudian dikembangkan dalam pasal 1338. Bahkan menurut Rutten, seluruh hukum kontrak didasarkan pada kebebasan berkontrak.⁶⁴ Asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 ayat 1 tersebut menyimpulkan bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka, hal itu dapat dibuktikan dari kata “semua” yang ada di depan kata “perjanjian”, sehingga seolah-olah dalam membuat perjanjian kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya pada “ketertiban dan kesusilaan umum”.⁶⁵ Secara historis pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mencerminkan tipe kontrak yang pada waktu itu berpijak pada revolusi Perancis. Individu sebagai dasar dari semua kekuasaan. Pandangan ini

⁶³ *Ibid*, hlm. 7.

⁶⁴ Purwahid Patrik, *loc.cit*.

⁶⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Ketujuh (Bandung: Alumnus, 1985), hlm. 5.

menimbulkan konsekuensi bahwa orang juga bebas untuk mengikatkan diri pada orang lain. Kapan dan bagaimana kontrak yang diinginkan terjadi berdasarkan kehendak yang memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang.⁶⁶ Asas kebebasan berkontrak ini bersifat universal, artinya berlaku juga dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara-negara lain yang memiliki ruang lingkup yang sama. Keberadaan asas kebebasan berkontrak ini, orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari kontrak bernama yang diatur oleh undang-undang, yakni buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶⁷ Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:⁶⁸

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia hendak membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk memilih *causa* perjanjian yang dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek suatu perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;

⁶⁶Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Cetakan Pertama (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986), hlm. 3.

⁶⁷J. Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya* (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 36

⁶⁸Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 47.

6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

b. Asas Personalitas

Asas personalitas menyatakan bahwa suatu perjanjian (termasuk perjanjian jual beli bidang tanah tertentu), hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli, yang dalam hal ini adalah hanya penjual dan pembeli. Selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan, bahkan pihak pengadilan (hakim) pun tidak memiliki kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual antara penjual dan pembeli. Jika hakim saja tidak berhak, apalagi hanya sebatas pejabat suatu instansi atau lembaga atau dinas selain Pengadilan Negeri, yang jelas-jelas bukan pemilik dari bidang tanah tertentu yang menjadi obyek jual beli tanah. Maka Pejabat Administrasi Negara tidak mempunyai kewenangan hak untuk itu.⁶⁹

c. Asas *Nemo Plus Juris*

Asas ini menyatakan bahwa orang atau badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia atau badan hukum miliki. Bertumpu pada asas ini, dengan tegas dinyatakan bahwa Pejabat Administrasi Negara menjalankan hak yang tidak ia miliki, yaitu ikut turut serta dalam menentukan harga

⁶⁹Mulyoto, *Legal Standing, loc.cit.*

bidang tanah dalam transaksi jual beli yang seharusnya hanya penjual dan pembeli yang memiliki hak untuk menentukannya.⁷⁰

C. Tinjauan Yuridis tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

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

Menurut Budi Harsono, perbuatan hukum pemindahan hak (jual beli, hibah, tukar-menukar, dll), dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Pengertian dari jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.⁷¹

Jadi pengertian dari jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah lalu pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Ketika kedua pihak telah tercapai kata sepakat maka jual beli telah terjadi, meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar

⁷⁰Mulyoto, *Perjanjian Tehnik, Cara Membuat, dan...loc.cit.*

⁷¹Harun Al-Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Cetakan Pertama (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 50-51.

oleh pembeli. Jual beli telah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Dalam melakukan pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yaitu berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balik nama. Jadi sebelum dilakukan balik nama hak atas tanah tersebut belum beralih ke pembeli.⁷²

2. Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah berdasarkan pasal 4 ayat (1) UUPA adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya, baik perorangan secara sendiri, kelompok maupun badan hukum, untuk dapat memakai hak tersebut dengan artian menguasai, menggunakan, atau mengambil manfaat dari bidang tanah tersebut.⁷³ Pasal 1 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga *tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya*.⁷⁴

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya, serta ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA dengan kata-kata “*sekedarnya*”

⁷²K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Kelima (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 31.

⁷³Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Cetakan Kedua (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 82.

⁷⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria.... op.cit.*, hlm.18.

diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu: UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Sedalam atau sejauh apa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya untuk apa, dalam kontrol batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan norma atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Bunyi dari Pasal 4 Ayat (1) UUPA yang menyatakan “*atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.*” Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Oleh karena itu, Hak Atas Tanah pada dasarnya adalah Hak Atas Permukaan Bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar.⁷⁵

Hak atas tanah juga tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang ada dalam tubuh bumi di bawahnya. Penjelasan pasal 8 UUPA menyebutkan bahwa “karena menurut ketentuan pasal 4 ayat (2) hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka

⁷⁵*Ibid.*

wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidak lah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air, dan ruang angkasa. Oleh karena itu, pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan.

Hak atas tanah juga tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihakinya, karena berlakunya asas pemisahan horizontal dalam UUPA. Asas pemisahan horizontal adalah adalah apa yang melekat atau ada di atas tanah tidak dengan sendirinya merupakan bagian dari tanah, pemilik tanah tidak dengan sendirinya menjadi pemilik dari bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Oleh karena itu, ada kemungkinan bahwa antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan berbeda orang. Perbuatan hukum mengenai tanah tersebut tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut. Apabila perbuatan tersebut termasuk juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini harus disebut secara tegas.⁷⁶

Beberapa pengalaman telah diperoleh berkenaan dengan permasalahan sekitar hak atas tanah semenjak terbitnya UUPA yang diikuti dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaannya. Berbekal pemahaman terhadap kondisi normatif dan pengalaman empiris berkenaan dengan hak atas tanah itu, pada saat ini

⁷⁶Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm. 39.

sedang diupayakan penyempurnaan UUPA dan penyusunan Rancangan Undang-Undang (RUU) tentang Hak Atas Tanah.

Konsep yang dikenal dalam Hak Tanah Nasional, terkait hubungan antara subyek hak dan tanah sebagai obyek hak dikenal pengertian tanah negara dan tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak. Maka dari itu, tanah-tanah yang dilekati dengan sesuatu hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 UUPA. Demikian pula tanah ulayat dan tanah wakaf tidak termasuk dalam pengertian tanah negara. Sementara itu, yang dimaksud dengan tanah hak adalah tanah yang dilekati dengan sesuatu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA.⁷⁷

Di antara berbagai macam hak atas tanah, yang pada umumnya dikenal oleh masyarakat luas adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Selain pengertian hak atas tanah tersebut, terdapat tanah-tanah yang tidak termasuk dalam kategori hak atas tanah, misalnya tanah (hak) ulayat dan tanah hak pengelolaan.

Tanah negara, sebagaimana diketahui, mengandung aspek publik.

Di sisi lain, tanah ulayat mengandung aspek publik maupun perdata. Tanah hak, jelas mengandung aspek keperdataan. Adapun tanah hak pengelolaan, yang semula sarat dengan pengertian “fungsi” sebagai *beheersrecht* cenderung mengandung aspek publik yang bersifat “mengatur” sebab sejak semula dimaksudkan sebagai bagian

⁷⁷Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Cetakan Pertama (Jakarta: Buku Kompas, 2008), hlm. 143.

dari hak menguasai negara, dalam perkembangannya kemudian mengalami pergeseran cenderung menjadi “hak”, disejajarkan dengan hak atas tanah lainnya cenderung beraspek perdata.⁷⁸

3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Terdapat tiga kelompok hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yaitu sebagai berikut:⁷⁹

- a. Hak atas tanah bersifat tetap, artinya hak-hak atas tanah tersebut masih akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dan belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tersebut antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yang sampai saat ini belum ada. Akan tetapi, hak atas tanah semacam ini akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- c. Hak atas tanah bersifat sementara. Bahwa hak ini dalam waktu yang singkat akan dihapuskan karena mengandung sifat-sifat pemerasan, *feodal* dan bertentangan dengan jiwa dan semangat yang terdapat dalam UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan dan hak atas tanah yang bersifat sementara.

⁷⁸*Ibid.*

⁷⁹Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 81.

Berdasar segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu sebagai berikut.⁸⁰

- a. Hak atas tanah bersifat primer, merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini diantaranya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- b. Hak atas tanah bersifat sekunder, merupakan hak atas tanah yang berasal dari pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini diantaranya adalah Hak Gadai, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan di Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian, dan Hak Usaha Bagi Hasil.

Pengklasifikasian hak atas tanah berdasarkan segi asal tanahnya ini sangat bermanfaat untuk melihat akibat hukum yang terjadi terhadap perolehan hak atas tanah, baik oleh pribadi maupun kelompok yang secara bersama-sama memanfaatkan atau mengelola tanah. Hanya yang juga harus diperhatikan adalah asal-muasal atau cikal-bakal adanya hak atas tanah itu, yaitu diperoleh secara *originare* atau diperoleh dengan cara membuka hutan yang selama ini jamak berlaku bagi masyarakat adat (tradisional) yang juga dikenal dengan istilah masyarakat *paguyuban (gemeinschaft)*. Selain itu juga ada hak atas tanah yang diperoleh secara *derivative*, yaitu diperoleh dengan cara

⁸⁰Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Cetakan Pertama (Bandung: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 69.

jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat atau warisan, dan lain-lain. Cara memperoleh hak atas tanah seperti ini banyak dilakukan dalam hukum bisnis modern seperti saat ini.⁸¹

4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang terdiri dari pengumpulan, pengolahan penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu dan data yuridis tertentu; penerbitan surat tanda bukti hak; dan pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian. Pendaftaran tanah dianggap sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa kegiatan pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu juga dengan memiliki tujuan tertentu untuk kemudian diolah atau diproses, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.⁸²

Terdapat asas –asas dalam pendaftaran tanah yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:⁸³

a. Asas Sederhana

Asas-asas dalam pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸¹*Ibid.*

⁸²Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama (Jakarta, Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 6.

⁸³Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan Kedua (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 17-18.

Adapun maksud dari asas sederhana adalah ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman ditujukan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau berfokus pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa dijangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Oleh karena itu, perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Masyarakat pun dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, dan itulah yang berlaku pula pada asas terbuka.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka memiliki maksud agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat.

Menjelajahi beberapa putusan Mahkamah Agung tentang kasus yang timbul terkait dengan tanah di Indonesia, ternyata sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengarah pada pengakuan sistem stelsel negatif. Pengertian dari sistem stelsel negatif adalah produk pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat, tetapi tetap dapat terjadi kemungkinan pemegang hak terdaftar kehilangan haknya apabila ada pihak lain yang bisa membuktikan sebaliknya.⁸⁴ Hal tersebut dapat dibuktikan dengan beberapa putusan pengadilan sebagai berikut:⁸⁵

a. Putusan Mahkamah Agung tertanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975 menentukan mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

⁸⁴Muchtar Wahid, *Memakai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah (Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis)*, (Jakarta: Republika, 2008), hlm. 86.

⁸⁵Chaidir Ali, *Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria* (Bandung: Bina Cipta, 1985), hlm. 66-67.

b. Putusan Mahkamah Agung tertanggal 2 Juli 1974 Nomor 480 K/Sip/1973 menyatakan pengoperan hak atas tanah menurut pasal 26 UUPA jo. PP Nomor 10 Tahun 1961 harus dibuat dihadapan PPAT dan tidak dapat dilaksanakan seseorang dibawah tangan seperti halnya sekarang, cara yang harus ditempuh oleh penggugat. Jika pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut dengan sukarela, penggugat dapat memohon agar kedua akta di bawah tangan itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga. Serta memohon agar tergugat dihukum untuk bersama-sama dengan penggugat menghadap kepada seorang PPAT untuk membuat akta tanah mengenai kedua bidang persil tersebut.

c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2339/K/Sip/1982 menentukan bahwa menurut UUPA Pasal 5, bagi tanah berlaku hukum adat, hal itu berarti rumah dapat diperjualbelikan terpisah dari tanah (pemisahan horizontal).

Stelsel pendaftaran tanah yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu stelsel negatif yang cenderung mengandung unsur positif karena akan mengeluarkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam UUPA.⁸⁶ Kelengkapan dan pengesahan bukti surat-surat tanah di Notaris-PPAT, dalam sistem pendaftaran hak atas tanah adalah implementasi dari

⁸⁶R. Suprpto, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, (Jakarta: CV. Mustari, 2006), hlm. 324.

kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Guna menjaga kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah, pemerintah memberikan kewenangan kepada pejabat lain untuk membantu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka pelaksanaan tugas tersebut. Oleh karena itu, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dalam melaksanakan pendaftaran tanah tersebut.⁸⁷

5. Subyek dan Obyek Jual Beli Tanah

Obyek jual beli tanah merupakan hak atas tanah yang dijual. UUPA menyatakan bahwa hak milik kecuali yang diberikan kepada transmigran dan tanah wakaf, hak guna usaha, hak guna bangunan, dapat diadakan peralihan hak dengan cara jual beli. Subyek hukum dari jual beli tanah adalah perorangan atau individu, yakni penjual dan pembeli. Sementara subyek hukum dari badan hukum dalam persetujuan jual beli tanah tidak dapat melakukan hubungan persetujuan jual beli tanpa penunjukan kuasa antara badan hukum sebagai pihak penjual dan pembeli.⁸⁸

Berikut adalah penjelasan dari obyek jual beli tanah:

a. Hak Milik

⁸⁷Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Thafa Media, 2014), hlm. 160-161.

⁸⁸Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Legality, 2018), hlm. 201-202.

Salah satu hak atas tanah yang bersifat primer adalah Hak Milik, sebab Hak Milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya. Hak-hak primer yang dimaksud adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.⁸⁹ Hak Milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.⁹⁰ Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan penuh. Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah tersebut.⁹¹ Turun-menurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat diteruskan kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak

⁸⁹Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Kelima (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 64.

⁹⁰Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁹¹A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 124.

milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.⁹²

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 29 UUPA, untuk perusahaan perikanan, pertanian, atau peternakan.⁹³ Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai menambahkan untuk perusahaan perkebunan. Luas tanah Hak Guna Usaha untuk perseorangan minimum 5 hektar dan luas maksimum 25 hektar, sedangkan untuk badan hukum luas minimum 5 hektar dan luas maksimum ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (pasal 28 ayat (2)) UUPA jo. pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

⁹²Sahnan. *Hukum...op.cit.* Hlm. 82.

⁹³Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jangka waktu Hak Guna Usaha 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (pasal 29 ayat (1), (2), dan (3) UUPA). Kemudian di dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 mengatur jangka waktu Hak Guna Usaha, untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, dan diperbaharui untuk waktu paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha tersebut di catat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.⁹⁴

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.⁹⁵ Berdasarkan pengertian tersebut ada unsur-unsur yang terdapat di dalam Hak Guna Bangunan, yaitu pemegang Hak Guna Bangunan hanya mempunyai kewenangan mempergunakan tanahnya untuk mendirikan bangunan saja dan kemudian mempunyai bangunan tersebut. Adapun penggunaan bangunan tersebut terserah kepada

⁹⁴Sahnan, *Hukum... op.cit.*, hlm. 84.

⁹⁵Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

pemegang Hak Guna Bangunan, seperti untuk industri, perkantoran atau untuk rumah tinggal, atau usaha dagang.⁹⁶ Adapun tanahnya bisa berasal dari hak milik atas tanah orang lain melalui perjanjian antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan. Perjanjian ini harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, dan kemudian didaftarkan. Oleh karena itu, dalam hal ini satu bidang tanah bisa terdapat dua macam hak atas tanah yaitu Hak Milik dan Hak Guna Bangunan, serta ada dua sertifikat. Selain berasal dari Hak Milik, maka Hak Guna Bangunan ini juga bisa berasal dari tanah negara yang belum ada hak privatnya, dengan cara yang bersangkutan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah kepada pejabat yang bersangkutan tergantung dari luas tanahnya. Serta juga bisa dari Hak Pengelolaan yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.⁹⁷

6. Syarat Sah dan Batalnya Jual Beli Tanah

Jual beli tanah akan dianggap sah apabila syarat materiil dari jual beli tersebut terpenuhi, hal ini sesuai dengan ketentuan dari pasal 1320 KUHPerdara dan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970, antara lain:

⁹⁶Fifik Wiryani, *Hukum Agraria Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial Hingga Kemerdekaan*, Cetakan Pertama (Malang: Setara Press. 2018), hlm. 114.

⁹⁷*Ibid.*

- a. Kewenangan dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
- b. Terdapat persetujuan bersama untuk melaksanakan jual beli tersebut;
- c. Pembeli memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan dibeli;
- d. Dipenuhinya syarat tunai, terang dan riil.

Proses jual beli dapat dinyatakan batal apabila pembeli benar-benar tidak mengetahui bahwa tanah yang dibeli adalah bukan milik penjual, dengan demikian pembeli dapat memakai alasan untuk menuntut ganti rugi kepada penjual. Hal ini termuat dalam pasal 1471 dan 1472 KUHPerduta.⁹⁸

D. Tinjauan Yuridis tentang Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

1. Wewenang dan Fungsi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non departemen yang tugasnya meliputi bidang pertanahan.⁹⁹ Pengurusan bidang pertanahan di daerah dilaksanakan oleh unit terbawah BPN yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala BPN yang merupakan instansi vertikal dari BPN Pusat yang ada di Daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan bertanggungjawab kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi

⁹⁸*Ibid*, hlm. 204.

⁹⁹Florianus SP Sangun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visi Media, 2007), hlm. 19.

yang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN dalam lingkungan wilayah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan mempunyai fungsi antara lain:

- a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penataan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah.
- c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.¹⁰⁰

Adapun wewenang Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan tata guna tanah dan tata ruang
- b. Penyelenggaraan pengaturan penguasaan tanah (*landreform*)
- c. Penyelenggaraan pengurusan hak atas tanah
- d. Penyelenggaraan pendaftaran tanah
- e. Penyelenggaraan pengukuran tanah.¹⁰¹

Selanjutnya disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2, maka BPN menyelenggarakan fungsi antara lain:

- b. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;

¹⁰⁰Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: LaksBang Justitia, 2009), hlm. 119.

¹⁰¹*Ibid.*, hlm. 114.

- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- h. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- i. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- j. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- k. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- l. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- m. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.¹⁰²

E. Tinjauan Yuridis tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

¹⁰²Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah terpencil, Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara.
- (3) Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹⁰³

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

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

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

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

¹⁰³Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Cetakan Pertama (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 38.

d. Cara membuat akta PPAT.

Selanjutnya diatur dalam Pasal 44 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Esensi dari pasal ini adalah pembebanan hak tanggungan hak atas tanah atau tanah milik atas rumah susun, harus dibuktikan dengan akta PPAT. Jika dibuat tanpa akta PPAT, maka pembebanan tersebut tidak dapat didaftarkan oleh Kantor Badan Pertanahan.

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

- a. Pasal 1 (definisi-definisi);
- b. Pasal 2 – 4 (tugas pokok dan kewenangan PPAT);
- c. Pasal 5 – 6 (daerah kerja PPAT);
- d. Pasal 7 – 10 (formasi PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus);
- e. Pasal 11 – 31 (pengangkatan, pemindahan, dan pemberhentian PPAT);
- f. Pasal 32 – 35 (pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT);

- g. Pasal 36 – 45 (hak dan kewajiban PPAT);
- h. Pasal 46 – 64 (pelaksanaan jabatan PPAT);
- i. Pasal 65 – 68 (pembinaan dan pengawasan);
- j. Pasal 69 (organisasi profesi PPAT);
- k. Pasal 70 (ketentuan peralihan);
- l. Pasal 71 (penutup).¹⁰⁴

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA tidak mengatur PPAT, tetapi mengatur perbuatan hukum yang memerlukan jasa PPAT, yaitu:¹⁰⁵

- a. Pasal 20 ayat (2): Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- b. Pasal 25: Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- c. Pasal 28 ayat (3): Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- d. Pasal 33: Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- e. Pasal 35 ayat (3): Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- f. Pasal 39: Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;

¹⁰⁴Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 70-72.

¹⁰⁵Urip Santoso, *Pejabat Pembuat ..., op.cit.*, hlm. 37-38.

g. Pasal 43: (1) Sepanjang tanah yang dikuasai oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang; (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Macam PPAT

Peraturan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *regulation*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *verordening* digagaskan sebagai kaidah yang mengatur tentang masyarakat. Sementara jabatan dalam Bahasa Inggris disebut *position* yang digagaskan sebagai pekerjaan. Jadi PPAT dapat dikonsepsikan sebagai berikut: “*Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.*”¹⁰⁶

Ada dua unsur utama yang termuat dalam pengertian PPAT tersebut, yaitu kedudukan PPAT dan ruang lingkup terkait kewenangannya. Kedudukan PPAT berdasar pengertian di atas adalah sebagai pejabat umum. Maksud dari pejabat umum itu sendiri adalah: “*Seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.*”

¹⁰⁶Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan definisi tersebut, maka pejabat umum dikonsepsikan sebagai seseorang yang diangkat oleh pemerintah dan terdapat tugas dan kewenangan. Unsur yang kedua yang lebih tepatnya tentang kewenangan PPAT, digagaskan sebagai kekuasaan yang diberikan kepada PPAT oleh hukum.¹⁰⁷

Macam PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Ada tiga macam PPAT, yaitu:

a. PPAT

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁰⁸

b. PPAT Sementara

PPAT Sementara merupakan pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, PPAT Sementara ini adalah kepala kecamatan.¹⁰⁹

c. PPAT Khusus

PPAT Khusus merupakan pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu

¹⁰⁷Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 3-4.

¹⁰⁸Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁰⁹Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.¹¹⁰

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

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

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

Selain yang telah disebutkan dalam pasal 2 di atas, tugas seorang PPAT adalah membantu para pihak yang sedang melakukan perbuatan hukum dan mengajukan permohonan pemindahan hak atas tanah, penegasan konversi dan pendaftaran hak.¹¹¹ PPAT juga memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan, seperti pendaftaran akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan minuta akta-akta atau asli akta yang telah dibuatnya.¹¹²

PPAT dalam menjalankan tugasnya diberikan kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan

¹¹⁰Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹¹Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Tanah*, Cetakan Pertama, Edisi Kedua (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 95.

¹¹²Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Hukum*, Cetakan Keempat (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 7.

rumah susun yang letaknya di daerah kerjanya. Hal ini diatur dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya ayat (2) menyatakan terdapat beberapa akta-akta yang dapat dijadikan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah adalah sebagai berikut:

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

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

PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- c. Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
- d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
- e. Surveyor berlisensi;
- f. Penilai tanah;
- g. Mediator; dan/atau

- h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.¹¹³

Selain itu larangan PPAT juga diatur dalam pasal 23 ayat (1), Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bunyinya sebagai berikut:

“PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”¹¹⁴

“PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti.”¹¹⁵

4. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Pengangkatan PPAT diatur dalam Bab III Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Bunyinya adalah sebagai berikut:

- (1) PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri;
- (2) PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu;
- (3) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:
 - a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-

¹¹³Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹⁴Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹⁵Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.¹¹⁶

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum atau lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.¹¹⁷

Pemberhentian PPAT dibagi menjadi dua, yaitu *pertama* PPAT Berhenti Demi Hukum. Hal ini terjadi karena suatu kondisi yang menyebabkan PPAT yang bersangkutan berhenti dengan sendirinya sehingga tidak diperlukan keputusan pemberhentian. Kondisi ini terjadi pada saat PPAT:

- a. Meninggal dunia; atau¹¹⁸

¹¹⁶Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹⁷Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹¹⁸Pasal 8 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun¹¹⁹ dan tidak mengajukan permohonan perpanjangan masa jabatan.
- c. Telah mencapai usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dalam hal PPAT yang bersangkutan sudah mengajukan permohonan perpanjangan masa jabatan.

Selain berhenti demi hukum, PPAT juga dapat diberhentikan oleh menteri. PPAT yang diberhentikan oleh menteri terdiri dari:

- a. Diberhentikan dengan hormat. PPAT diberhentikan dengan hormat terjadi karena beberapa faktor, yaitu *pertama* atas permintaan sendiri. Atas dasar permintaan sendiri ini umumnya terjadi ketika PPAT yang bersangkutan hendak mengajukan permohonan perpindahan daerah kerja. Apabila mengajukan perpindahan daerah kerja harus diajukan permohonan pemberhentian PPAT terlebih dahulu dari daerah semula. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT.¹²⁰ *Kedua* sudah tidak mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan dan jiwanya yang telah diperiksa oleh tim kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri/kepala yang ditunjuk. *Ketiga*, merangkap jabatan yang sudah dilarang oleh peraturan jabatan PPAT. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya konflik

¹¹⁹Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹²⁰Pasal 10 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

kepentingan. *Keempat*, dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah *in kracht*. Suatu jabatan melekat tanggungjawab secara administratif, baik perdata maupun pidana sehingga apabila seseorang menjabat sebagai PPAT dinyatakan pailit, maka yang bersangkutan tidak dapat bertanggungjawab secara perdata. *Kelima*, secara terus-menerus berada di bawah pengampuan selama lebih dari tiga tahun. Konsekuensi hukum yang timbul bagi orang yang berada di bawah pengampuan, sama dengan anak yang belum dewasa. Maka semua perbuatan perdata yang dilakukan batal demi hukum.¹²¹

- b. Diberhentikan dengan tidak hormat. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat karena, *pertama*, melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban atau larangan PPAT. Contoh pelanggaran berat yang dimaksud diantaranya adalah memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta sehingga mengakibatkan konflik pertanahan atau sengketa; membantu melakukan persekongkolan jahat sehingga mengakibatkan konflik pertanahan atau sengketa; membuat akta PPAT yang tidak dihadiri oleh para pihak; meresmikan akta di luar wilayah kerjanya; melanggar sumpah jabatan PPAT; PPAT tidak membacakan akta yang telah dibuatnya di hadapan para pihak; PPAT membuat akta selama masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, cuti, atau

¹²¹Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2020), hlm.60-62.

pemberhentian sementara. *Kedua*, dijatuhi pidana penjara yang diancam selama lima tahun atau lebih berdasarkan putusan pengadilan yang telah *in kracht*.¹²²

- c. Diberhentikan sementara. PPAT diberhentikan sementara karena diantaranya adalah melakukan pelanggaran ringan terhadap kewajiban atau larangan PPAT, merangkap jabatan, berada di bawah pengampuan, melakukan perbuatan tercela, dalam jangka waktu 60 hari secara nyata tidak melaksanakan jabatan sebagai PPAT terhitung sejak tanggal pertama pengambilan sumpah, dalam waktu dua bulan setelah berakhirnya masa cuti tidak melaksanakan tugas sebagai PPAT, sedang dalam pemeriksaan pengadilan yang diancam dengan pidana penjara selama 5 tahun atau lebih, tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, dalam proses pailit atau PKPU, melaksanakan jabatan sebagai notaris dengan tempat kedudukan yang berbeda sebagai PPAT, dan memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan.¹²³

5. Kode Etik PPAT

a. Pengertian Kode Etik PPAT

Setiap organisasi suatu profesi memiliki patokan mengenai nilai-nilai maupun cita-cita bersama yang disebut kode etik. Kode etik profesi adalah produk etika terapan karena dihasilkan dari

¹²²*Ibid*, hlm. 62-63.

¹²³*Ibid*, hlm. 63-64.

penerapan pemikiran etis atas suatu profesi.¹²⁴ Pengertian kode etik berdasarkan sudut pandang Abdul Ghofur Anshori adalah peraturan atau norma yang praktis, baik tertulis maupun tidak mengenai etika yang berkaitan dengan sikap dan nilai standar baik dan buruk atas perilaku seseorang dalam menjalankan profesinya yang ditegakkan dan ditetapkan oleh organisasi suatu profesi.¹²⁵

Penyusunan kode etik PPAT dilakukan oleh organisasi PPAT secara bersama-sama. Selanjutnya disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus yang wajib menaati kode etik yang telah disahkan oleh menteri. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut IPPAT), merupakan organisasi bagi para PPAT sebagai representasi nilai moral dan norma perilaku bagi siapa saja yang menjalankan jabatan sebagai PPAT.

Secara keseluruhan materi yang tertuang dalam Kode Etik IPPAT mengenai kewajiban bagi PPAT, larangan bagi PPAT, sanksi, dan tata cara penegakan kode etik. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah instansi yang mengesahkan kode etik IPPAT. Kode etik ini berguna dalam rangka menetapkan sanksi bagi anggota organisasi IPPAT yang melakukan pelanggaran mengenai kewajiban dan larangan sesuai

¹²⁴Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 77.

¹²⁵Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 161-162.

yang telah diatur di dalam kode etik. Sanksi yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT, akan ditindaklanjuti oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, serta dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.¹²⁶

F. Tinjauan Yuridis tentang Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang

1. Pengertian Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang

Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (BKD) diatur di dalam Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah. Pengertian dari BKD diatur di dalam pasal 1 angka 5, yang bunyinya adalah "*Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang yang selanjutnya disebut Badan dan disingkat BKD adalah sebagai unsur penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan daerah.*"¹²⁷

Kedudukan BKD diatur dalam bab II pasal 2, dan bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:¹²⁸

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

¹²⁶Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan...*, *op.cit.*, hlm. 146-148.

¹²⁷Pasal 1 angka 5 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

¹²⁸Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

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

Badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) mempunyai tugas membantu Walikota dalam melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah yang menjadi kewenangan daerah di bidang keuangan daerah.¹²⁹

Mengenai fungsi Badan diatur dalam pasal 5, bunyinya sebagai berikut:

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

- g. Perumusan kebijakan teknis di bidang keuangan daerah;
- h. Pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang keuangan daerah;
- i. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang keuangan daerah;
- j. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah di bidang keuangan daerah;
- k. Pelaksanaan administrasi Badan Keuangan Daerah; dan
- l. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.¹³⁰

2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan ke pembeli tanah yang dipungut oleh BKD Kota Singkawang. Pajak ini dikenakan sebanyak 5% dan akan masuk ke kas daerah Kota Singkawang sebagai Pendapatan Asli Daerah Kota Singkawang.

¹²⁹ Pasal 4 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

¹³⁰ Pasal 5 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang dikelola Direktorat Jendral Pajak dan Departemen Keuangan, namun hasilnya sebagian diserahkan ke daerah. Sebelum jenis pajak ini ada, pada masa lalu ada pungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang – orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Apa yang dimaksud dengan harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak–hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang–undang, yaitu Ordonansi Balik Nama *Staatblad* 1834 Nomor 27.¹³¹

Saat diundangkannya Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar–Dasar Pokok Agraria, hak–hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak–hak baru yang diatur dalam undang–undang tersebut. Oleh karena itu, sejak diundangkannya undang–undang tentang Peraturan Dasar–Dasar Pokok Agraria, maka Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik

¹³¹Muyassarotussolichah, *Hukum Pajak* (Yogyakarta:Teras,2008), hlm. 105.

Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku.¹³² Bea Balik Nama ini dipungut pada setiap perjanjian peralihan hak atas harta tetap yang berada di Indonesia. Maksud dari harta tetap adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta seperti yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama *Staatsblaad* 1834 Nomor 27.¹³³

Berdasarkan perkembangan tersebut dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi sejak diundangkannya undang-undang tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan dasar-dasar hukum Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.¹³⁴

G. Tinjauan Yuridis tentang Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama)

1. Tugas Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama)

Tugas KPP Pratama adalah melaksanakan penyuluhan, pelayanan, dan pengawasan Wajib Pajak di bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Tidak

¹³²*Ibid*, hlm. 106.

¹³³Erly Suandi, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2000), hlm. 271.

¹³⁴Muyassarotussolichah, *Hukum...loc.cit*.

Langsung Lainnya, Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam wilayah wewenangnya.¹³⁵

2. Fungsi Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama)

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58, KPP Pratama menyelenggarakan fungsi:

- a. Pengumpulan, pencairan dan pengolahan data, pengamatan potensi perpajakan, penyajian informasi perpajakan, pendataan objek dan subjek pajak, serta penilaian objek Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. Penetapan dan penertiban produk hukum perpajakan;
- c. Pengadministrasian dokumen dan berkas perpajakan, penerimaan dan pengolahan Surat Pemberitahuan, serta penerimaan surat lainnya;
- d. Penyuluhan perpajakan;
- e. Pelaksanaan registrasi Wajib Pajak;
- f. Pelaksanaan ekstensifikasi;
- g. Penatausahaan piutang pajak dan pelaksanaan penagihan pajak;
- h. Pelaksanaan pemeriksaan pajak;
- i. Pengawasan kepatuhan kewajiban perpajakan Wajib Pajak;
- j. Pelaksanaan konsultasi perpajakan;
- k. Pelaksanaan intensifikasi;
- l. Pembetulan ketetapan pajak;
- m. Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- n. Pelaksanaan administrasi kantor.¹³⁶

¹³⁵Pasal 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62/PMK.01 /2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak.

¹³⁶Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62/PMK.01 /2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TENTANG TUGAS DAN WEWENANG BADAN KEUANGAN DAERAH KOTA SINGKAWANG DAN TINDAKAN PPAT TERHADAP VALIDASI

A. Tugas dan Wewenang yang Menjadi Tanggungjawab Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang serta Dasar Hukum yang Digunakan untuk Menetapkan Harga Tanah

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

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

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

Asas hukum adalah sesuatu yang harus dihormati dan dipatuhi karena letak asas hukum berada di atas regulasi hukum atau hukum positif.

Asas hukum berlaku secara universal , berbeda dengan hukum positif yang hanya berlaku di suatu negara atau wilayah tertentu saja.

Regulasi hukum di Indonesia adalah berdasarkan hierarki perundang-undangan, yaitu dimulai dari Undang-Undang Dasar 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi, dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan hierarki tersebut, peraturan yang di bawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang di atas, apalagi bertentangan dengan asas hukum yang posisinya lebih tinggi di atas hierarki perundang-undangan.

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

Tugas dan wewenang Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang (BKD), diatur di dalam Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun

2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Istilah penyebutan untuk BKD yang digunakan dalam Peraturan Walikota ini adalah Dinas dan Kepala Dinas. Maksud dari Dinas adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan pemungutan pajak daerah¹³⁷, sedangkan maksud dari Kepala Dinas adalah Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang melaksanakan pemungutan pajak daerah.¹³⁸

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

Rumus untuk menghitung BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau harga transaksi dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP), kemudian hasilnya dikali 5%. Hasil yang diperoleh dari rumus tersebut itulah pajak yang harus dibayar oleh pihak pembeli atau wajib pajak.¹³⁹ Contoh: Wajib Pajak XX membeli tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

$$\text{NPOP} = \text{Rp } 100.000.000,00$$

¹³⁷Pasal 1 Angka 4 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹³⁸Pasal 1 Angka 5 Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹³⁹Pasal 9 ayat (2) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

NJOPTKP¹⁴⁰ = Rp 60.000.000,00 —

NPOPKP¹⁴¹ = Rp 40.000.000,00

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

Maksud dari Subyek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan¹⁴², sedangkan Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.¹⁴³ Objek pajak BPHTB diatur dalam pasal 3, yang bunyinya adalah sebagai berikut:¹⁴⁴

- (1) Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pemindahan hak karena:
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Hibah wasiat;
 - 5) Waris;
 - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

¹⁴⁰NJOPTKP ditetapkan berbeda-beda tiap daerah. Kota Singkawang dikenakan sebesar Rp 60.000.000,00.

¹⁴¹Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

¹⁴²Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 50 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹⁴³Pasal 86 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 50 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 4 ayat (2) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹⁴⁴Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) dan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) dan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah jo. Pasal 49 ayat (2), (3), (4), dan (5) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 3 ayat (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) Penggabungan usaha;
 - 11) Peleburan usaha;
 - 12) Pemekaran usaha; atau
 - 13) Hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena:
- 1) Kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) Di luar pelepasan hak.
- (3) Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. Hak milik;
 - b. Hak guna usaha;
 - c. Hak guna bangunan;
 - d. Hak pakai;
 - e. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. Hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;
 - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau tidak melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
 - f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah orang pribadi atau badan.

Mengenai kewenangan diatur dalam Pasal 2, yang bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:¹⁴⁵

- (1) Pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan terhadap Wajib Pajak BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) adalah kewenangan Walikota.
- (2) Kewenangan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

¹⁴⁵Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- a. Surat Penunjukan Penelitian dan Pemeriksaan SSPD BPHTB¹⁴⁶;
 - b. Menerbitkan SKPDKB¹⁴⁷, SKPDKBT¹⁴⁸, dan STPD¹⁴⁹;
 - c. Menerbitkan Surat Teguran, Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, dan Surat Pencabutan Sita;
 - d. Melakukan Penelitian dan Pemeriksaan SSPD BPHTB, Penagihan dan Pengawasan Pemungutan Pajak;
 - e. Melakukan Pemeriksaan BPHTB untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah;
 - f. Menunjuk Konsultan Pajak atau Auditor dalam mendampingi Petugas Pemeriksa Pajak;
 - g. Menerima Pelaporan Pembuatan Akta atau Risalah Lelang;
 - h. Memberikan Penghapusan Piutang Pajak yang kadaluwarsa;
 - i. Menerbitkan Surat Keputusan Keberatan Pajak;
 - j. Menerbitkan Surat Keputusan Penolakan Keberatan Pajak; dan
 - k. Memberikan pengurangan terhadap Pajak BPHTB.
- (3) Kewenangan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, huruf i, dan huruf j dilimpahkan kepada Dinas sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

Fungsi Dinas atau BKD diatur dalam Pasal 7, bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:¹⁵⁰

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

¹⁴⁶Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

¹⁴⁷Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar.

¹⁴⁸Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan.

¹⁴⁹Surat Tagihan Pajak Daerah.

¹⁵⁰Pasal 7 ayat (1), (2), (3), dan (4) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pasal 7 ayat (2) di atas adalah fungsi BKD yang menjadi fokus pada tugas akhir ini. Disebutkan bahwa BKD memiliki fungsi pelayanan salah satunya adalah mengevaluasi nilai kewajaran transaksi objek pajak. Artinya BKD melakukan taksiran sendiri mengenai harga tanah yang menjadi objek transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Taksiran harga yang ditetapkan oleh BKD tersebut, bisa saja lebih rendah atau lebih tinggi dari harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Inilah yang disebut dengan validasi verifikasi.

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

Proses ini dilakukan sesudah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB yang dikenakan terhadapnya dengan menggunakan SSPD BPHTB melalui bank yang ditunjuk atau bendahara penerimaan. Proses penelitian SSPD BPHTB ini dilakukan oleh fungsi pelayanan di Dinas. Jika dokumen sudah lengkap dan data sudah sesuai maka fungsi pelayanan akan menandatangani SSPD BPHTB.¹⁵¹

¹⁵¹Lampiran III Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Validasi adalah mengesahkan sedangkan yang dimaksud dengan verifikasi adalah memverifikasi apakah nilai pasar sudah sesuai atau belum dengan nilai transaksi yang dilakukan oleh penjual dan pembeli. Kemudian juga BKD melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan data transaksi diantaranya adalah subjek dan objek pajak, sertifikat, dan Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP). Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian data antara yang ditransaksikan dengan yang dilaporkan. Apabila unsur-unsur tadi sudah sesuai semua maka akan diverifikasi oleh Kepala Dinas atau Kepala BKD dan ditandatangani. Setelah ditandatangani, harus dicap oleh institusi, itulah yang disebut dengan validasi. Jika hanya ada tanda tangan saja dan tidak ada cap institusi maka tidak akan sah.¹⁵²

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

Hal tersebut juga diakui oleh pihak BKD Kota Singkawang, bahwa telah mengintervensi dalam menetapkan harga jual beli bidang tanah dan/atau bangunan walaupun kegiatan tersebut masuk ke dalam ranah

¹⁵²Wawancara dengan Bapak Kenedi, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, (8 April 2021).

hukum privat. BKD diberi kewenangan untuk melakukan validasi berdasarkan Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012. Jika tidak ada uraian tupoksi yang melekat pada BKD tentu BKD tidak akan melakukan validasi, tetapi karena sudah ada aturan maka menjadi tanggungjawab BKD untuk menarik pajak. Pajak yang telah didapat pun akan digunakan untuk pembangunan, pelaksanaan pemerintahan, kesejahteraan masyarakat, dll.

Apabila BKD tidak intervensi maka target untuk pendapatan asli daerah tidak akan tercapai. Target untuk Kota Singkawang adalah 14 milyar rupiah per tahun 2021. BKD berusaha semaksimal mungkin supaya pendapatan asli daerah untuk Kota Singkawang signifikan, tetapi ada juga permasalahan yang timbul karena wajib pajak tidak jujur dalam mencantumkan harga. Misalnya penjual dan pembeli melakukan transaksi dengan harga 100 juta rupiah tetapi mereka mencantumkan harga hanya 50 juta rupiah.

Hal itu dilakukan oleh penjual dan pembeli dikarenakan mereka enggan membayar pajak tinggi. Oleh karena itu, BKD melakukan intervensi jika tidak maka pendapatan asli daerah untuk Kota Singkawang tidak ada pemasukan. Intinya BKD tidak akan terlalu intervensi apabila harga yang dicantumkan tidak terlalu jauh dengan harga pasar.¹⁵³

Berdasarkan hasil wawancara di atas, Penulis menyimpulkan bahwa BKD telah melanggar asas-asas hukum, *pertama* asas kebebasan

¹⁵³Wawancara dengan Bapak Kenedi, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, (8 April 2021).

berkontrak. Asas kebebasan berkontrak adalah para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian ataupun tidak, para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, termasuk mengenai kesepakatan harga. Namun ada pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁵⁴ Sepanjang suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketiga hal tersebut, pengadilan (hakim) tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual para pihak.¹⁵⁵

Kedua, BKD juga melanggar asas personalitas, bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri dan suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakannya.¹⁵⁶ *Ketiga*, asas *nemo plus iuris*, bahwa orang atau badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas yang ia miliki.¹⁵⁷

Intervensi yang dilakukan oleh BKD yang diatur di dalam Perwako sudah berbenturan dengan asas-asas di atas dan hal ini dirasa cukup serius karena sejatinya derajat asas hukum itu berada di atas undang-undang atau hukum positif. Walikota Kota Singkawang selaku pembuat regulasi, seharusnya memperhatikan kaidah hukum bahwa pihak pengadilan atau hakim tidak berhak mencampuri kewajiban kontraktual yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli, apalagi hanya sebatas Pejabat Administrasi

¹⁵⁴Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Edisi Kedua (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 187.

¹⁵⁵Mulyoto, *Legal Standing*, *loc.cit.*

¹⁵⁶Mulyoto, *Perjanjian Teknik*,...*loc.cit.*

¹⁵⁷*Ibid.*

yaitu BKD, kecuali apabila (*in person*) yang bersangkutan menjadi pihak dalam perjanjian peralihan hak jual beli atas bidang tanah tersebut. Seharusnya walikota dalam membuat regulasi, harus menyesuaikan dengan asas hukum.

BKD hanya berwenang dalam ranah hukum publik saja. Regulasi hukum yang dibuat harus mengandung keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Keadilan hukum adalah semua hal yang berhubungan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia satu dengan lainnya, agar memperlakukan sesuai dengan hak dan kewajibannya, tidak pilih kasih, tidak memihak, dan tidak sewenang-wenang.¹⁵⁸

Kemudian kepastian hukum merupakan upaya untuk mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukannya. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi ke depannya dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Hukum tanpa kepastian akan kehilangan makna karena tidak bisa digunakan sebagai pedoman perilaku untuk setiap orang.¹⁵⁹

¹⁵⁸E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai* (Jakarta: Buku Kompas, 2007), hlm. 57.

¹⁵⁹C.S.T Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum* (Jakarta: Jala Permata, 2009), hlm. 270.

Selanjutnya mengenai kemanfaatan hukum yang bertujuan untuk memberikan keamanan, ketertiban dan kesejahteraan kepada masyarakat yang diberikan oleh negara sebagai payung masyarakat.¹⁶⁰

Perhitungan pajak BPHTB sebenarnya menggunakan *self assessment system*, yang artinya adalah sistem pemungutan pajak yang wewenangnya diberikan secara penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.¹⁶¹ Hal ini juga diatur di Undang-Undang BPHTB dalam Penjelasan Pasal 10 yang bunyinya adalah sebagai berikut:¹⁶²

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

Namun dalam prakteknya, PPAT yang menghitung dan mengisi pajak BPHTB yang akan dibayar oleh wajib pajak. Prinsip dalam *self assessment system* adalah jujur dan objektif dan seharusnya dipatuhi oleh wajib pajak. Namun, kebanyakan dari wajib pajak menghindari untuk membayar pajak yang tinggi dengan mencantumkan nilai harga di bawah standar. Oleh sebab itu, BKD melakukan intervensi dengan cara mengecek

¹⁶⁰Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2011), hlm. 16.

¹⁶¹Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak: Teori, Analisis, dan Perkembangannya*, Edisi 6 (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 37.

¹⁶²Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

ke lapangan dengan data pembanding yang sudah pernah wajib pajak lain transaksikan.

Jika *self assessment system* dipatuhi dengan baik oleh wajib pajak, maka BKD mengintervensi dan dalam prakteknya menjadi menggunakan *official assessment system* karena ditentukan oleh BKD.¹⁶³ Adapun pengertian dari *official assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang kewenangannya diberikan kepada pemerintah sebagai pihak pemungut pajak untuk menghitung dan menetapkan besar kecilnya jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.¹⁶⁴

BKD adalah pihak yang mengeluarkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB)¹⁶⁵ yang bekerja sama dan berkoordinasi bersama PPAT dalam menyiapkan SSPD BPHTB tersebut. PPAT juga merupakan pihak yang membantu wajib pajak untuk menghitung BPHTB yang harus dibayar dan menyiapkan SSPD BPHTB.¹⁶⁶ Tugas dan wewenang PPAT dalam hal ini adalah memeriksa kebenaran data terkait objek pajak ke Kantor BPN dan menyiapkan draf Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.¹⁶⁷

¹⁶³Wawancara dengan Bapak Kenedi, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, (8 April 2021).

¹⁶⁴Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2008), hlm. 89.

¹⁶⁵SSPD BPHTB adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

¹⁶⁶Ronal Rovianto, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System", *Jurnal Akta*, Edisi No. 4, Vol. 4, (2017), hlm. 7.

¹⁶⁷Lampiran I Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

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

Dasar peneliti di BKD untuk menetapkan harga adalah dengan cara membandingkan harga sebelumnya yang sudah pernah dilakukan transaksi di tanah dan/atau bangunan tersebut, jika belum pernah dilakukan transaksi maka berlakulah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai yang telah dicantumkan oleh PPAT, akan dicek kembali oleh BKD apakah benar nilai yang dicantumkan sudah sesuai dengan data pembanding dari peneliti di BKD. Jika menurut BKD nilai yang dicantumkan oleh PPAT tidak wajar dan tidak layak, maka berkas akan dikembalikan ke PPAT tersebut untuk diubah nilainya.¹⁶⁸

BKD mempunyai waktu 5 tahun untuk melakukan audit terhadap transaksi-transaksi yang sudah dilakukan. Jika ada ditemukan novum bahwa terdapat transaksi yang tidak sesuai dengan harga taksiran yang telah ditetapkan oleh BKD, maka BKD akan mengeluarkan surat ketetapan kurang bayar. Namun, hal ini sulit dilakukan karena wajib pajak tidak akan menghiraukan kekurangan bayar pajaknya tersebut, karena wajib pajak sudah merasa proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan sudah selesai, maka menurut wajib pajak pun, segala urusan yang

¹⁶⁸Wawancara dengan Bapak Kenedi, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, (8 April 2021).

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

Oleh karena itu, jika terjadi kurang bayar susah bagi BKD untuk menagih ke wajib pajak khususnya pembeli yang dikenakan BPHTB. Jika ada wajib pajak yang tidak mau membayar kekurangan pajaknya tersebut, tidak ada sanksi untuk hal tersebut, dikarenakan belum ada juru sita, padahal sudah diberi surat teguran. Maka dari itu, pihak dari BKD memberikan solusi untuk ke depannya agar dipersiapkan juru sita agar masalah seperti itu bisa diatasi.¹⁶⁹

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

Proses penetapan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (selanjutnya disebut SKPDKB BPHTB) dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan BPHTB (selanjutnya disebut SKPDKBT BPHTB) adalah proses yang dilakukan oleh fungsi pelayanan yang memeriksa BPHTB terutang yang masih kurang bayar dalam jangka waktu lima tahun semenjak dibayar oleh wajib pajak atau atas SKPDKB yang diterbitkan oleh fungsi pelayanan.

¹⁶⁹Wawancara dengan Bapak Kenedi, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, (8 April 2021).

Proses penetapan Surat Teguran adalah proses yang dilakukan fungsi pelayanan untuk menindaklanjuti wajib pajak yang belum melunasi BPHTB terutang hingga jatuh tempo. Proses ini melibatkan fungsi pelayanan sebagai pihak yang mengelola dan memiliki *database* daftar SKPDKB, SKPDKBT, STPD, dan Daftar Surat Teguran BPHTB.¹⁷⁰

Namun ternyata dalam prakteknya selama ini BKD tidak pernah mengeluarkan surat tagihan kurang bayar, karena BKD kekurangan tenaga untuk melakukannya. Padahal regulasi sudah ada, tetapi BKD belum pernah melaksanakannya dengan alasan tidak ada tenaga. Lantas kenapa dalam prakteknya tidak pernah terjadi kurang bayar ? Karena metode yang digunakan sekarang berkas dari PPAT yang nilainya sudah diisi oleh PPAT tersebut, kemudian BKD mengecek nilai tersebut apakah sudah sesuai menurut standar BKD, jika tidak sesuai maka BKD akan mengembalikan berkas ke PPAT untuk diubah nilainya sesuai dengan yang BKD inginkan, oleh sebab itu tidak ada kurang bayar. Jika seandainya BKD tidak campur tangan dalam hal mengecek harga kemungkinan banyak terjadi kurang bayar.¹⁷¹

Peneliti adalah sebutan untuk penaksir harga tanah di BKD. Pihak BKD yang saya wawancara pun ragu apakah peneliti yang memiliki tugas untuk menaksir harga tanah di kantor BKD sudah standar hukum atau belum. Menurut pihak BKD yang menjadi narasumber tesis ini adalah

¹⁷⁰Lampiran VI Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹⁷¹Wawancara dengan Bapak Kenedi, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, (30 April 2021).

seharusnya yang menjadi peneliti berasal dari latar belakang pendidikan pajak, tetapi saat ini tenaga untuk peneliti di BKD tidak ada yang berasal dari latar belakang pendidikan pajak. Peneliti yang diperlukan seharusnya yang sudah mengikuti pelatihan, selain pintar juga harus berintegritas dan jujur. Ilmu yang dimiliki oleh peneliti pun harus semaksimal mungkin digunakan untuk dapat menilai harga tanah dengan tepat.

Nyatanya selama ini peneliti yang ada di BKD hanya membandingkan dengan transaksi yang pernah dilakukan di suatu lokasi tertentu.¹⁷² Seharusnya, BKD bisa membuat perjanjian dengan pihak ketiga atau konsultan pajak untuk menjadi peneliti, tetapi BKD tidak bisa melakukannya dengan alasan susah untuk diterapkan.

B. Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Harga Bidang Tanah dalam Jual Beli yang Harus Mendapatkan Validasi dari Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang

Validasi yang telah ditetapkan oleh BKD membuat penjual dan pembeli yang ingin bertransaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak bisa secara bebas menentukan harga. Penetapan harga validasi dari BKD sangat subjektif padahal nilai transaksi terhadap tanah dan/bangunan yang akan menjadi objek pajak, bagi beberapa pihak sifatnya relatif tergantung pada nilai itu untuk siapa, apakah nilai transaksi tersebut bagi para pihak yaitu penjual dan pembeli, bagi pihak penarik pajak, atau bagi pemerintah daerah. Oleh karena itu, akan sulit untuk memperoleh nilai yang adil dan wajar menurut berbagai pihak. Sementara, dalam melakukan transaksi jual

¹⁷²Wawancara dengan Bapak Kenedi, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, di Kantor Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang, (30 April 2021).

beli diperlukan adanya kebenaran, keadilan, dan kepastian hukum termasuk menyangkut nilai transaksi.¹⁷³

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

Validasi melanggar asas kebebasan berkontrak karena BKD menentukan harga taksiran sendiri yang membuat adanya perbedaan harga yang tidak sesuai dengan kemauan penjual dan pembeli. Rata-rata harga validasi yang ditetapkan oleh BKD membuat penjual dan pembeli merasa keberatan dan berujung batal bertransaksi. Taksiran harga dari BKD tidak selalu lebih tinggi dari harga kesepakatan penjual dan pembeli, tetapi juga bisa lebih rendah. Hal ini menyebabkan kerugian bagi penjual dan pembeli. Biasanya penjual dan pembeli akan melakukan negosiasi dengan pihak BKD agar harga yang didapat sesuai dengan yang diinginkan oleh penjual dan pembeli, tetapi selisih harga yang didapat pun kecil, yaitu hanya selisih lima ratus ribu rupiah atau satu juta rupiah saja.¹⁷⁴

Telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 91 Tahun 2010, bahwa jenis pajak BPHTB bukan termasuk jenis pajak yang

¹⁷³R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, “Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”, *Jurnal Hukum*, Edisi No. 3, Vol. 22, (2015), hlm. 9.

¹⁷⁴Wawancara dengan Ibu Risa Primadona, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Risa Primadona S.H., M.Kn., (20 April 2021).

dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah¹⁷⁵, namun termasuk jenis pajak daerah yang dibayar sendiri oleh wajib pajak.¹⁷⁶

BKD mempunyai harga taksiran sendiri, sedangkan Kantor Pajak Pratama (selanjutnya disebut KPP) menggunakan harga riil yang sebenarnya. PPAT memasukkan harga ke Akta Jual Beli menggunakan harga validasi dari BKD sesuai pengakuan dari penjual dan pembeli. Pihak penjual dan pembelilah yang boleh menghadap pihak BKD untuk bernegosiasi harga, sedangkan PPAT tidak boleh ikut serta dalam kegiatan tersebut. Sementara, harga pengakuan dari penjual dan pembeli tersebut, PPAT juga tidak mengetahui apakah harga yang telah disebutkan oleh penjual dan pembeli jujur atau tidak.¹⁷⁷

Ibu Risa selaku PPAT yang menjadi salah satu narasumber Penulis merasa bingung dengan harga taksiran yang didapat oleh BKD itu bersumber dari mana. Misalnya harga riil pengakuan dari penjual dan pembeli adalah delapan puluh juta rupiah tetapi harga validasi dari BKD adalah seratus juta rupiah, maka harga yang digunakan adalah seratus juta.

Validasi ini telah melanggar dan merugikan penjual dan pembeli, karena

¹⁷⁵Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak. Adapun jenis pajak daerah yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah berdasarkan pasal ini adalah Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, dan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

¹⁷⁶Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak. Adapun jenis pajak daerah lainnya yang dibayar sendiri oleh wajib pajak selain BPHTB berdasarkan pasal ini adalah pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak rokok, pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, dan pajak sarang burung walet.

¹⁷⁷Wawancara dengan Ibu Risa Primadona, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Risa Primadona S.H., M.Kn., (20 April 2021).

biasanya penjual dan pembeli ingin cepat balik nama sehingga akhirnya dengan terpaksa menerima harga validasi dari BKD.¹⁷⁸

Ibu Risa menyatakan bahwa BKD menentukan harga dengan melihat harga transaksi sebelumnya di hamparan yang sama. Harga pembandingnya dilihat dari harga transaksi yang lain yaitu harga sebelumnya. Padahal keadaan seseorang untuk menjual itu ada berbagai macam kondisi. Misalnya penjual sedang butuh uang maka penjual pasti akan memasang harga yang terjangkau agar cepat laku terjual, tetapi validasi dari BKD menetapkan harga tanah tersebut lebih tinggi dari yang penjual inginkan. Hal inilah yang membuat penjual menjadi keberatan.¹⁷⁹ Hal ini bertentangan dengan teori perlindungan hukum bahwa tidak semua masyarakat atau penjual dan pembeli menikmati semua hak-hak yang telah diberikan oleh hukum.

Pernyataan Ibu Risa yang menyebutkan bahwa BKD menaksir harga dengan cara membandingkan dengan transaksi sebelumnya adalah benar nyatanya. Seperti yang sudah Penulis uraikan di atas bahwa BKD mendapatkan harga tanah dengan cara membandingkan dengan transaksi sebelumnya.

Kemudian Penulis mewawancarai Bapak Sudarsono selaku Notaris/PPAT di Kota Singkawang. Beliau mengatakan bahwa validasi sangat melanggar asas kebebasan berkontrak karena penjual dan pembeli

¹⁷⁸Wawancara dengan Ibu Risa Primadona, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Risa Primadona S.H., M.Kn., (20 April 2021).

¹⁷⁹Wawancara dengan Ibu Risa Primadona, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Risa Primadona S.H., M.Kn., (20 April 2021).

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

Penggunaan kalimat tersebut dalam Akta Jual Beli menjadi perdebatan di kalangan PPAT sehingga muncul gagasan untuk mengubah kalimat tersebut. Hal ini pernah diusulkan oleh PPAT dalam rapat pertemuan antara BKD dan PPAT, bahwa kalimat “harga transaksi” diubah menjadi “harga validasi” untuk ditulis dalam Akta Jual Beli. Namun tidak disetujui, karena bahasa yang digunakan dalam Akta Jual Beli adalah bahasa baku yang menggunakan “harga transaksi”.¹⁸⁰

Pak Sudarsono membuat surat pernyataan bahwa yang berkaitan dengan harga transaksi adalah urusan antara pihak penjual pembeli dan BKD. Dikhawatirkan nantinya antara BKD, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan KPP tidak satu suara mengenai harga transaksi ini. Maka dari itu, surat pernyataan dibuat untuk keamanan Pak Sudarsono selaku PPAT.¹⁸¹

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

¹⁸⁰Wawancara dengan Bapak Sudarsono Ginting, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Sudarsono Ginting S.H., M.Kn., (20 April 2021) dan Wawancara dengan Bapak Anjar Wibowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Anjar Wibowo, S.Pd., S.H., M.Kn., (4 Juni 2021).

¹⁸¹Wawancara dengan Bapak Sudarsono Ginting, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Sudarsono Ginting S.H., M.Kn., (20 April 2021).

beli tanah dan/atau bangunan di dalam Perkaban adalah pelunasan pajak dan validasi.¹⁸²

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

Wajib pajak bisa membayar pajak rendah setelah bernegosiasi dengan pihak BKD. Negosiasi dilakukan agar harga transaksi yang penjual dan pembeli inginkan bisa diterima oleh BKD. Harga validasi itu juga sebenarnya adalah hasil tawaran dari pihak penjual dan pembeli. Rumus dari BKD untuk menetapkan harga validasi juga tidak jelas. dan seharusnya negosiasi yang dilakukan oleh pihak penjual pembeli dengan BKD tidak boleh dilakukan, karena harga validasi merupakan penetapan secara sepihak oleh BKD.¹⁸³

Kendala yang dirasakan oleh penjual dan pembeli adalah tidak ingin membayar pajak tinggi. Inilah nantinya yang akan menjadi celah bagi BKD untuk “membantu” wajib pajak agar bisa membayar pajak

¹⁸²Wawancara dengan Bapak Sudarsono Ginting, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Sudarsono Ginting S.H., M.Kn., (20 April 2021).

¹⁸³Wawancara dengan Bapak Iskandar, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kota Singkawang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Iskandar, S.H., (18 Mei 2021).

rendah. Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Hendarwin selaku notaris/PPAT di Kota Singkawang, rata-rata klien yang menghadap akan meminta keringanan ke BKD sehingga harga yang tercantum di Akta Jual Beli tidak pernah mencantumkan harga transaksi yang riil. Padahal tujuan dari BKD adalah untuk meningkatkan pajak daerah tetapi BKD juga mau memberi keringanan kepada wajib pajak yang membuat pajak yang harus dibayar bernilai rendah. Hal inilah menjadi ladang korupsi, kolusi dan gratifikasi oleh sebagian oknum di BKD dari hasil negosiasi antara penjual pembeli dengan pihak BKD. Hal ini bertentangan dengan teori pertanggungjawaban bahwa tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja, akan mengakibatkan kerugian.

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

Beberapa kekurangan yang dimaksud adalah *pertama*, BKD seharusnya memiliki juru taksir atau *appraisal* yang sesuai dengan standar hukum. Kenyataannya juru taksir di BKD yang disebut dengan peneliti tidak memiliki kualifikasi yang baik dan diakui sendiri oleh Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah BKD Kota Singkawang.

Peneliti di BKD tidak pernah mengikuti pelatihan dan latar belakang pendidikannya pun tidak sesuai dengan *jobdesk* sebagai peneliti.

Selain itu juga, BKD kekurangan tenaga untuk departemen peneliti ini, sehingga prosedur dalam menemukan harga taksiran yang akan ditetapkan oleh BKD, tidak dilakukan dengan serius. Seharusnya peneliti terjun ke lapangan agar bisa mendapatkan harga taksiran yang sesuai, tetapi peneliti di BKD hanya membandingkan dengan nilai transaksi sebelumnya yang pernah dilakukan. Padahal kondisi tanah dan/atau bangunan di waktu lampau dengan waktu sekarang itu bisa berubah. Keanehan yang lainnya adalah juga ditemukan harga tanah di deretan jalan yang sama dengan kondisi yang sama pula, tetapi harga yang ditetapkan oleh BKD bisa berbeda-beda.

Juru taksir atau *appraisal* atau penilai yang sesuai standar hukum diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 57/KMK.017/1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014. Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian.¹⁸⁴ Sementara pengertian dari penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI (Standar Penilaian Indonesia).¹⁸⁵ Syarat-syarat yang harus

¹⁸⁴Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

¹⁸⁵Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

dipenuhi untuk menjadi penilai diatur dalam pasal 3 yaitu sebagai berikut:¹⁸⁶

- (1) Seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian disebut penilai.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian.
- (3) Selain penilaian memiliki kompetensi, penilai harus pula memiliki etik dan perilaku profesional.
- (4) Kompetensi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperoleh dengan cara:
 - a. Pendidikan awal penilaian;
 - b. Ujian sertifikasi penilai; dan
 - c. PPL.
- (5) Pendidikan awal penilaian adalah pendidikan penilaian yang meliputi:
 - a. Pendidikan non formal penilaian dasar dan/atau lanjutan yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai;
 - b. Pendidikan formal penilaian yang diselenggarakan oleh perguruan tinggi; atau
 - c. Pendidikan formal dan non formal penilaian yang diselenggarakan oleh lembaga pemerintah.
- (6) Pendidikan awal penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) merupakan pendidikan penilaian yang telah diakui atau disetarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai.
- (7) Ujian sertifikasi penilai hanya dapat diikuti oleh peserta ujian yang telah menyelesaikan pendidikan awal penilaian.
- (8) PPL harus diikuti oleh penilai untuk mempertahankan dan meningkatkan kompetensi.
- (9) Penilai wajib mengikuti pelatihan etik sesuai dengan KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia).
- (10) Penilai harus memiliki perilaku profesional dengan cara memahami dan menerapkan SPI (Standar Penilaian Indonesia) dalam melaksanakan penilaian.

Adapun mengenai bidang jasa penilaian yang tepat untuk penilai di BKD adalah Penilaian Properti. Hal ini diatur dalam pasal 5 ayat (3), yang bunyi pasalnya adalah sebagai berikut:¹⁸⁷

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

¹⁸⁶Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

¹⁸⁷Pasal 5 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.

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

Selain itu juga telah diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri bahwa dalam rangka pemerintah daerah menerima pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB maka pemerintah daerah harus menyiapkan salah satunya adalah sumber daya manusia.¹⁸⁸ Sumber daya manusia yang dimaksud adalah pemerintah daerah dapat meminta bantuan ke Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri untuk melakukan bimbingan, pendidikan, dan pelatihan teknis pemungutan BPHTB.¹⁸⁹

Kedua, sistem jual beli tanah dan/atau bangunan di Kota Singkawang tidak seperti di kota besar khususnya Jakarta. Kalau di Jakarta di PBBnya selain disebutkan harga NJOP juga sudah disebutkan angka transaksinya. Selain sudah dicantumkan angka transaksinya, pembagian zona-zona sudah tertera juga di PBB. Perangkat BKD Kota Singkawang belum siap untuk membuat pembagian zona-zona, seperti zona

¹⁸⁸Pasal 8 ayat (1) huruf c Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

¹⁸⁹Pasal 8 ayat (4) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

perdagangan, zona jasa, zona pertokoan, zona perumahan, dll. Jika pembagian zona-zona sudah diterapkan di Kota Singkawang, tidak perlu lagi adanya proses validasi. Jadi PPAT langsung mencantumkan harga di Akta Jual Beli yang dibuatnya sesuai dengan yang telah tertera di PBB.

Sistem jual beli tanah dan/atau bangunan di Jakarta tidak seperti di Kota Singkawang. Misalnya tanah dan/atau bangunan di suatu wilayah di Jakarta sudah dipatok harganya sehingga tidak bisa dilakukan negosiasi harga karena sudah disebutkan di PBB misalnya harga transaksi seratus juta rupiah. Jadi transaksi antara penjual dan pembeli tidak bisa dibawah seratus juta rupiah, harus sesuai dengan NJOP-nya yang telah disesuaikan dengan zona perdagangan atau zona jasa atau zona lainnya. Di Kota Singkawang belum bisa menerapkan sistem seperti itu, di sinilah letak celah atau peluang yang bisa dilakukan oleh BKD untuk dapat melakukan negosiasi dengan pihak penjual dan pembeli.

Jika Kota Singkawang sudah bisa menerapkan sistem zona dengan angka pasti yang sudah tidak bisa diganggu gugat lagi, serta NJOP yang sudah dipastikan dan disesuaikan dengan harga transaksi harga pasaran, BKD tidak akan bisa “bermain” dalam menentukan harga. Jika sistem seperti ini sudah bisa diterapkan, maka posisi PPAT yang terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli pun aman. Aman dalam artian PPAT tidak akan dicurigai oleh BKD karena bersekongkol dengan wajib pajak yang dengan sengaja merendah-rendahkan harga tanah/bangunan sehingga pajak yang dibayar pun akan rendah juga. Notaris/PPAT Hendarwin dalam

prakteknya biasanya membuat surat pernyataan kurang bayar jika seandainya suatu saat terjadi hal tersebut untuk keamanan dirinya selaku PPAT.

BKD Kota Singkawang belum bisa menerapkan pembagian zona-zona, sehingga masih menggunakan cara manual. Misalnya untuk ruko satu milyar rupiah didapat dari menaikkan angka NJOP sebanyak 4 tingkat, lalu didapatlah angka misalnya sebesar delapan ratus juta. Akhirnya kelak akan ada kesempatan atau celah untuk “bermain” oleh BKD. Intinya, NJOP PBB-nya yang harus diperbaiki terlebih dahulu.

Apa yang telah dilakukan oleh BKD telah melanggar aturan, mereka tidak memiliki kewenangan karena bukan juru taksir yang resmi. Alasan BKD Kota Singkawang tidak ingin memperbaiki nilai NJOP adalah kekhawatiran dari BKD bahwa nantinya masyarakat tidak akan mampu untuk membayar PBB. Walaupun wajib pajak merasa keberatan, setidaknya sudah ada kejelasan mengenai harga transaksi dan pajak yang harus dibayar. Seharusnya BKD melihat perkembangan yang ada di suatu wilayah, jika ada prospek di suatu wilayah tersebut maka NJOP-nya seharusnya dinaikkan, karena nilai NJOP di Kota Singkawang sangat rendah.¹⁹⁰

Menurut Notaris/PPAT Anjar Wibowo, beliau juga mengatakan bahwa seharusnya nilai NJOP di Kota Singkawang dinaikkan menurut nilai transaksi riil, sehingga setiap penjual dan pembeli yang akan

¹⁹⁰Wawancara dengan Bapak Hendarwin, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Hendarwin, S.H., M.Kn., (23 April 2021).

bertransaksi berdasarkan nilai NJOP di atas NJOP. BKD Kota Singkawang tidak memiliki hak berdasarkan norma untuk menetapkan harga.

BKD adalah pihak yang menetapkan NJOP, seharusnya dasar untuk menetapkan harga bidang tanah dan/atau bangunan adalah dari NJOP tersebut. Hal ini juga telah diatur dalam pasal 79 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan tiga metode dan telah diatur dalam penjelasan pasal 79, yaitu sebagai berikut:¹⁹¹

Ayat (1)

Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

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

Ayat (2)

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

Seharusnya BKD berkiblat ke Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD), bukan ke Peraturan Walikota Singkawang. Diatur dalam Pasal 87

¹⁹¹Penjelasan pasal 79 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

UU PDRD, bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).¹⁹² NPOP yang dimaksud dalam jual beli adalah harga transaksi.¹⁹³ Adapun yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.¹⁹⁴ Bila ditinjau dari penjelasan pasal tersebut, jelas dikatakan bahwa harga transaksi adalah harga yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli yang didasarkan pada NJOP. Kemudian apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP, maka yang digunakan untuk pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang digunakan adalah NJOP PBB.

Permasalahannya adalah nilai NJOP di Kota Singkawang itu kecil sehingga tidak bisa ada kewajaran antara nilai transaksi dengan NJOP. Menurut Notaris/PPAT Anjar Wibowo, pihak penjual dan pembeli tidak bisa secara bebas untuk menentukan harga tanah dan/atau bangunan yang ingin mereka transaksikan berdasarkan harga yang mereka inginkan. Selama harus ada satu persetujuan, harga kewajaran yang ditetapkan oleh

¹⁹²Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 51 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹⁹³Pasal 87 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 6 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 6 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 51 ayat (2) huruf a Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah jo. Pasal 8 ayat (2) huruf a Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

¹⁹⁴Penjelasan Pasal 6 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

BKD dengan dibuktikan adanya tanda tangan Kepala Dinas BKD, setelah itu baru bisa diproses. Jika belum ada tanda tangan Kepala Dinas, maka pihak BPN tidak akan mau menerima berkas tersebut.¹⁹⁵

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

Juga sudah diatur dalam pasal 79 ayat (2) UU PDRD bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun sekali, tetapi BKD Kota Singkawang sampai sekarang belum melakukan itu dengan alasan akan memberatkan wajib pajak untuk membayar PBB.. Maka dapat dikatakan BKD telah melanggar pasal 79 ayat (2) tersebut.

Cara yang dilakukan BKD dalam menentukan harga validasi adalah dengan cara membandingkan harga tanah dan/atau bangunan dengan transaksi sebelumnya yang sudah pernah dilakukan. Seharusnya cara tersebut dilakukan oleh BKD bukan untuk menentukan harga validasi, tetapi untuk menentukan NJOP, sebagaimana yang telah diatur dalam Penjelasan Pasal 79 ayat (1) UU PDRD. Harga kesepakatan antara penjual dan pembeli dapat dipatok dari NJOP sehingga di dapatlah harga yang

¹⁹⁵Wawancara dengan Bapak Anjar Wibowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Anjar Wibowo, S.Pd., S.H., M.Kn., (4 Juni 2021).

wajar. Harga validasi yang ditetapkan oleh BKD adalah harga di luar NJOP dan seolah-olah BKD menentukan harga transaksi tersendiri¹⁹⁶.

Adanya validasi juga memberatkan bagi PPAT untuk operasional kantor dan dari segi kepastian hukumnya menjadi tidak jelas bagi PPAT mengenai pembayaran dan transaksi. Kemudian untuk transaksi seratus juta ke atas harusnya menggunakan rekening sebagai bukti pembayarannya. Selaku PPAT, beliau pernah menemukan harga bidang tanah di satu deret jalan yang sama tetapi harganya berbeda-beda. Kemudian pada saat ada pajak terutang, KPP akan datang ke PPAT dan meminta dokumen terkait kepada PPAT. Memang hal tersebut tidak menjadi permasalahan PPAT melainkan pihak penjual, tetapi hal tersebut juga menjadi beban kerja PPAT juga karena harus membuat laporan yang menguras tenaga.¹⁹⁷

Ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli. *Pertama*, PPAT harus melakukan pengecekan fisik sertifikat supaya bisa diketahui apakah tanah yang hendak ditransaksikan bermasalah atau tidak. Namun, di BPN tidak mengenal “cek fisik sertifikat”, melainkan disebut dengan istilah “pelayanan pengecekan”. Pelayanan pengecekan ini menyesuaikan dengan ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3

¹⁹⁶Tis'at Afriyandi, “Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Menentukan Harga Jual dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan”, Edisi No. 2, Vol. 1, (2018), hlm. 4.

¹⁹⁷Wawancara dengan Bapak Anjar Wibowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Anjar Wibowo, S.Pd., S.H., M.Kn., (4 Juni 2021).

Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Per 1 Januari 2021 untuk kegiatan pengecekan sudah dapat diakses melalui layanan pengecekan *online* yang dapat diakses oleh pengguna di dalam aplikasi mitra kerja. Pengguna tersebut adalah siapa saja yang sudah terdaftar di dalam aplikasi mitra kerja tersebut, yaitu PPAT dan person yang sudah membuat akun. Sejak diberlakukan pengecekan *online*, sudah tidak lagi menggunakan sistem manual seperti datang ke loket pelayanan.¹⁹⁸

Kedua, sekarang ini sudah menggunakan sistem *online* sehingga adanya proses plotting. Plotting berlaku untuk sertifikat tahun 2012 ke bawah, karena plotting baru diberlakukan tahun 2012. Plotting adalah proses verifikasi keaslian sertifikat tanah dengan menggunakan teknologi alat ukur yang ada di Kementerian ATR/BPN, seperti GPS, trimble, dll. Tujuan plotting adalah untuk mengetahui posisi asli dari objek bidang tanah di dalam *database* peta Kementerian ATR/BPN.

¹⁹⁸Wawancara dengan Bapak Pranayoga, Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah, di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang, (4 Mei 2021).

Plotting baru diadakan sekitar tahun 2017/2018 karena BPN sudah berkembang menuju era digital. Semua tanah sudah harus terdaftar dan terpetakan, tanah yang sudah terdaftar belum tentu sudah terpetakan. Manfaat dari plotting adalah untuk memetakan tanah-tanah tersebut untuk dimasukkan ke dalam peta pendaftaran. Proses plotting ini tidak dikenakan biaya, namun apabila diperlukan adanya pemantauan data ke lapangan oleh petugas kantor pertanahan, maka biaya akomodasi dan transportasi akan ditanggung oleh pemohon. Waktu yang diperlukan untuk proses plotting belum diatur dalam SOP dan tergantung dari seberapa besar tingkat kesulitan dalam mengambil data.¹⁹⁹

Kenyataan yang terjadi tidak seperti yang telah dijelaskan oleh pihak BPN bahwa plotting tidak dikenakan biaya. Prakteknya untuk mengajukan proses plotting, seorang PPAT dikenakan biaya sebesar lima puluh ribu rupiah dan lama prosesnya adalah tiga hari. Biaya plotting di Kantor BPN Kota Singkawang diperuntukkan untuk pegawai honorer dan tidak dibuat kwitansi atau bukti bayar. Sebenarnya membayar sebesar lima puluh ribu rupiah saja proses plotting akan selesai dalam waktu dua minggu lamanya. Jika PPAT yang bersangkutan membayar biaya plotting seratus lima puluh ribu rupiah, maka proses plotting akan selesai dalam waktu tiga hari saja. Fakta di lapangan yang terjadi seperti itu.²⁰⁰

¹⁹⁹Wawancara dengan Bapak Pranayoga, Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah, di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang, (4 Mei 2021).

²⁰⁰Wawancara dengan Bapak Hendarwin, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Hendarwin, S.H., M.Kn., (23 April 2021).

Setelah proses pengecekan sertifikat dan plotting selesai, maka untuk selanjutnya adalah proses validasi BPHTB. Proses validasi yang dilakukan oleh BKD ini memakan waktu yang sangat lama, yaitu 2 sampai 3 bulan. Proses yang terlalu lama ini menjadi tidak efisien karena semakin lama waktu dibutuhkan untuk proses balik nama selesai dan para PPAT di Kota Singkawang juga merasa bahwa proses validasi ini menyita waktu.

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

BPN memerlukan lembar kertas BPHTB yang telah divalidasi oleh BKD serta sudah ditandatangani oleh kepala dinas di BKD. Jika lembar kertas BPHTB belum dilampirkan, maka BPN tidak bisa memproses peralihan hak tersebut. Setiap bentuk “peralihan hak” dikenal dengan istilah “pemeliharaan data” oleh BPN. Pemeliharaan data tersebut adalah jual beli, hibah, pembagian hak bersama, dll.²⁰¹

Setiap pemeliharaan data pendaftaran tanah ke BPN, salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah membawa SSB (Surat Setoran BPHTB) sebagaimana yang diatur dalam Lampiran II Perkaban Nomor 1 Tahun 2010. Tentu saja SSB menjadi syarat wajib untuk setiap pemeliharaan data

²⁰¹Wawancara dengan Bapak Pranayoga, Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah, di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang, (14 April 2021).

karena dalam melakukan perlihan hak secara jual beli pihak pembeli pasti dikenakan BPHTB, tetapi dalam perkaban tersebut tidak ada pernyataan bahwa SSB yang dilampirkan harus dengan validasi dari pemerintah daerah setempat. Padahal berdasarkan hasil wawancara penulis, narasumber dari pihak BPN mengatakan mereka menundukkan diri kepada Perkaban Nomor 1 Tahun 2010, bukan terhadap Peraturan Walikota Singkawang yang mengatur tentang validasi BPHTB.

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

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

perpajakan.²⁰² Adapun yang termasuk dalam PNBPN telah diatur dalam PP

Nomor 128 Tahun 2015, yaitu sebagai berikut:

Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah penerimaan yang berasal dari:

- a. Pelayanan survei, pengukuran, dan pemetaan;
- b. Pelayanan pemeriksaan tanah;
- c. Pelayanan konsolidasi tanah secara swadaya;
- d. Pelayanan pertimbangan teknis pertanahan;
- e. Pelayanan pendaftaran tanah;
- f. Pelayanan informasi pertanahan;
- g. Pelayanan lisensi;
- h. Pelayanan pendidikan;
- i. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/ Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965;
- j. Pelayanan di bidang pertanahan yang berasal dari kerja sama dengan pihak lain atau instansi pemerintah dan pemerintah daerah; dan
- k. Pelayanan pendaftaran pemberian hak bekas tanah terlantar.²⁰³

ZNT masuk dalam kategori huruf a pasal 1 di atas yaitu pelayanan survei, pengukuran, dan pemetaan. Lebih spesifiknya ZNT masuk dalam pelayanan pemetaan. Pemetaan ZNT dan Zona Nilai Ekonomi Kawasan dengan skala 1:10.000 dengan satuan per hektar dikenakan tarif sebesar Rp 25.000,00 dan pemetaan ZNT dan Zona Nilai Ekonomi Kawasan dengan skala 1:25.000 dengan satuan per hektar dikenakan tarif sebesar Rp 5.000,00.²⁰⁴

²⁰²Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak.

²⁰³Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

²⁰⁴Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Biaya yang dikenakan untuk PNPB sebesar lima puluh ribu rupiah. ZNT adalah sistem zonasi untuk mengetahui berapa harga per meter tanah di suatu wilayah/kelurahan tertentu. Nilai ZNT dipatok berdasarkan perhitungan dari tim penilai ZNT. Dasar perhitungan tiap-tiap zona memiliki perhitungan yang berbeda-beda. Rumus ZNT adalah luas tanah x nilai ZNT / 1000 + 50.000. Luas tanah dapat dilihat di sertifikat tanah dan untuk mengetahui nilai ZNT dapat mengajukan permohonan ke loket BPN karena perhitungan tiap zona berbeda-beda. Hasil dari perhitungan rumus tersebut yang akan dibayar di loket pendaftaran di kantor BPN.

Belum semua Kantor Pertanahan di Kantor Wilayah BPN Kalimantan Barat melakukan penerapan ZNT karena belum semua wilayah KalBar siap dari segi tenaga dan fasilitas. Namun secepatnya akan diberlakukan ZNT di seluruh wilayah KalBar karena pada hakikatnya ZNT bersifat wajib sesuai yang diamanahkan dalam PP Nomor 128 Tahun 2015.²⁰⁵

Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2010 waktu untuk keluar proses balik nama sertifikat adalah lima hari kerja, namun terkadang bisa saja lebih cepat atau lebih lambat. Penyebab proses balik nama keluar lebih lambat disebabkan karena adanya persyaratan administrasi yang belum dipenuhi oleh pemohon. Namun dalam prakteknya, keluar balik nama sertifikat membutuhkan waktu yang sangat lama yaitu dua sampai

²⁰⁵Wawancara dengan Bapak Pranayoga, Kepala Seksi Penetapan dan Pengaturan Tanah, di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang, (4 Mei 2021).

tiga bulan, padahal berdasarkan SOP hanya lima hari saja dan biaya yang dikenakan PPAT ketika memasukkan berkas ke BPN adalah sebesar dua ratus ribu rupiah sesuai dengan aturan yang ada.

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

Terkadang validasi dari BKD tidak selalu sejalan dengan KPP, jadi jika KPP merasa validasi dari BKD tidak wajar maka nantinya KPP akan mengeluarkan surat kurang bayar. Kurun waktu setahun, akan diadakan audit karena laporan dari PPAT pasti masuk ke KPP, sehingga dari sinilah akan ditemukan kurang bayar, maka jika hal itu terjadi KPP akan menagih langsung ke pihak penjual dan hal ini juga pernah terjadi.

Harga yang digunakan untuk proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah harga validasi dari BKD, sehingga untuk menarik pajak BPHTB dan PPh pun menggunakan harga tersebut. Namun, dengan catatan jika terjadi kurang bayar, KPP tetap akan menagih kekurangan bayar tersebut. Melihat uraian dari permasalahan tersebut, seharusnya antara KPP dan BKD saling bersinergi agar tidak terjadi kurang bayar, hal ini menjadi seperti ada dua versi harga yaitu harga validasi BKD dan harga menurut KPP, karena di KPP terdapat juru

appraisal sendiri. Namun sampai hari ini tidak ada MoU antara KPP dan BKD untuk saling bekerja sama.²⁰⁶ Padahal hal ini sudah diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri, bahwa pemerintah daerah dalam rangka menerima pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB, pemerintah daerah bertugas dan bertanggungjawab menyiapkan salah satunya adalah kerjasama dengan pihak terkait, antara lain, Kantor Pelayanan Pajak, perbankan, kantor pertanahan, kantor lelang, dan Notaris/PPAT.²⁰⁷

BKD dan KPP tidak saling bekerja sama sehingga kinerja mereka menjadi tidak sinkron karena adanya masalah kepentingan yang berbeda. KPP mengatur PPh untuk kas negara, sedangkan BKD mengatur BPHTB untuk kas daerah dan tentunya kedua instansi tersebut menggunakan dua aturan dasar yang berbeda pula. Hal tersebut merupakan ego sektoral antara BKD dan KPP, mereka semua bertahan dengan argumentasi hukum yang menjadi kewenangan mereka. Akhirnya membuat PPAT bingung, harus mengikuti siapa antara BKD atau KPP.

Saat pajak terutang terjadi, penjual dan pembeli tentu akan bertanya kepada PPAT kenapa bisa terjadi pajak terutang, padahal berkas-berkas sudah ditandatangani semua oleh pihak yang berwenang.

²⁰⁶Wawancara dengan Bapak Hendarwin, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Hendarwin, S.H., M.Kn., (23 April 2021), Wawancara dengan Bapak Anjar Wibowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Anjar Wibowo, S.Pd., S.H., M.Kn., (4 Juni 2021), dan Wawancara dengan Bapak Iskandar, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kota Singkawang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Iskandar, S.H., (18 Mei 2021).

²⁰⁷Pasal 8 ayat (1) huruf e Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

Seharusnya bisa dibuat dengan satu sistem secara online dan di sistem tersebut harus sudah disepakati oleh BKD dan KPP. Kalau seandainya diadakan dengan sistem online akan lebih mudah prosesnya karena jumlah pajak yang harus dibayar sudah terekam di *database*.²⁰⁸

KPP merupakan instansi untuk memungut Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut PPh) sebanyak 2,5% yang dikenakan kepada pihak penjual tanah dan/atau bangunan. PPh merupakan pajak yang dikenakan kepada wajib pajak atas penghasilan yang diperolehnya dalam satu tahun pajak.²⁰⁹ Maksud dari penghasilan itu sendiri adalah jumlah uang yang diterima atas usaha oleh orang-perorangan atau badan hukum yang dapat digunakan untuk aktivitas ekonomi seperti mengkonsumsi atau menimbun kekayaan.²¹⁰

Pajak yang dikenakan sebesar 2,5% tersebut dikenakan sejak tahun 2016, sebelum tahun 2016 dikenakan sebesar 5%. PPh merupakan pajak yang masuk untuk kas negara dan KPP merupakan panjang tangan dari Kementerian Keuangan. Rumus untuk menghitung PPh adalah nilai transaksi dikali 2,5%. Contoh: Rp 100.000.000,00 x 2,5% = Rp 2.500.000,00.

PPh yang dikenakan karena pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan baik dari jual beli, tukar-menukar, pelapasan hak, penyerahan

²⁰⁸Wawancara dengan Bapak Anjar Wibowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Anjar Wibowo, S.Pd., S.H., M.Kn., (4 Juni 2021).

²⁰⁹Siti Resmi, *Perpajakan: Teori dan Kasus*, Edisi Keempat (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 80.

²¹⁰Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia)*, Cetakan Keempat (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005), hlm. 9.

hak, pemindahan hak, hibah, lelang, dll yang telah disepakati dengan pihak lain selain pemerintah.

Orang pribadi ataupun badan hukum yang memperoleh atau menerima penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib membayar sendiri PPh terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pph (SSP) ke bank persepsi atau kantor pos dan giro sebelum akta, perjanjian, keputusan, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang yang dimaksud adalah Notaris/PPAT, camat, pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹¹

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

Artinya dalam tahap penelitian formal ini, akan langsung diloloskan oleh pihak KPP karena nilai yang digunakan sama dengan validasi dari BKD dan mengikuti saja berapa yang telah dilaporkan oleh pihak penjual, sehingga pihak penjual langsung membayar PPh yang

²¹¹Rifani Akbar Sulbahri, *Analisis Pemungutan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Pada Studi Kasus Perusahaan Developer PT. Indojava Agung Property Palembang)*, Jurnal ACSY Politeknik Sekayu, Edisi No. 2, Vol. VII, (2018), hlm. 6.

dikenakan terhadapnya berdasarkan nilai atau harga yang dilampirkan tersebut. Jika terdapat indikasi kecurangan maka KPP akan melakukan penelitian material.²¹²

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

Pengalaman yang pernah terjadi di KPP Kota Singkawang adalah wajib pajak yang tidak jujur dalam melaporkan nilai yang sebenarnya yang telah benar-benar dibayar oleh penjual yaitu dengan cara memanipulasi kwitansi. Jika terdapat perbedaan seperti itu maka Akun Representatif (selanjutnya disebut AR), akan menghimbau kepada wajib pajak dan menanyakan apakah nilai yang telah dilaporkan sudah sesuai dengan yang sebenarnya. AR dari wajib pajak tersebutlah yang memiliki wewenang untuk melakukan klarifikasi seperti itu dan AR juga yang berhak untuk mengusulkan pemeriksaan lebih lanjut atau tidak.

²¹²Wawancara dengan Bapak Bagus Hadi Purwanto dan Agung Gusti Fernando, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Singkawang, (10 Mei 2021).

Adapun maksud dari AR itu sendiri adalah yang bertugas mendampingi/konsultan bagi wajib pajak. Wajib pajak dapat menanyakan atau konsultasi apa saja terkait pajak kepada AR-nya karena setiap wajib pajak memiliki AR sendiri-sendiri. Konsultasi yang dilakukan tersebut pun tidak dipungut biaya. Intinya, AR adalah orang yang bertanggungjawab terhadap wajib pajak. Wajib pajak disini khususnya adalah pihak penjual yang dikenakan pajak PPh.²¹³

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

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

²¹³Wawancara dengan Bapak Bagus Hadi Purwanto dan Agung Gusti Fernando, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Singkawang, (10 Mei 2021).

validasi formal, KPP harus masih melakukan validasi material.²¹⁴ Hal tersebut sudah berbenturan dengan kepastian hukum karena membingungkan wajib pajak.

Harga tanah dan/atau bangunan yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli oleh PPAT adalah harga validasi yang telah diberikan oleh BKD. Sebelum berkas masuk ke Kantor KPP, Akta Jual Beli tersebut sudah ada dan tentunya juga sudah divalidasi oleh BKD, sehingga KPP merasa tugas mereka hanya untuk formalitas saja. KPP disini mengupayakan terpenuhinya PPh dari pihak penjual.

Namun terkadang, PPh yang dilaporkan oleh pihak penjual tidak sesuai dengan kenyataannya. Hal inilah yang menyebabkan terjadinya kasus kurang bayar. Kasus kurang bayar PPh dapat terjadi karena pihak penjual tidak jujur dalam melaporkan harga tanah yang sedang ditransaksikan dan juga karena harga validasi dari BKD tidak sesuai dengan perhitungan yang dilakukan oleh KPP. Di Kota Singkawang, pada saat awal-awal KPP melakukan penelitian material banyak ditemukan selisih harga hingga 50%. Berdasarkan pengalaman tersebut, KPP menyatakan bahwa mereka condong tidak setuju dengan harga validasi dari BKD. Namun, akhir-akhir ini sudah terlihat ada perbaikan dari pihak BKD.²¹⁵

²¹⁴Wawancara dengan Bapak Bagus Hadi Purwanto dan Agung Gusti Fernando, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Singkawang, (10 Mei 2021).

²¹⁵Wawancara dengan Bapak Bagus Hadi Purwanto dan Agung Gusti Fernando, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Singkawang, (10 Mei 2021).

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB), dulunya dikelola oleh KPP yaitu PBB P-2 dan PBB P-3. PBB P-2 adalah sektor perkotaan dan perdesaan, sedangkan PBB P-3 adalah sektor perhutanan, perkebunan, dan pertambangan. Dewasa ini, sektor pertambangan dibagi menjadi menjadi tiga sektor, yaitu pertambangan minyak bumi dan gas, pertambangan panas bumi, dan pertambangan mineral batu bara. Selain itu ada juga sektor perikanan (budidaya ikan) dan jalan tol termasuk dalam PBB P-3. Pengelolaan PBB P-3 hingga saat ini masih dikelola oleh KPP untuk kas negara.²¹⁶

Sejak tahun 2012, PBB P-2 dikelola oleh Pemerintah Daerah melalui BKD.²¹⁷ Tahun 2014/2015, pengelolaan PBB P-2 pernah diambilalih lagi oleh KPP, tetapi kemudian diambilalih lagi oleh BKD sampai sekarang. Tahun 2015/2016 terjadi tarik ulur antara KPP dengan BKD, BKD tetap bersikeras ingin pengelolaan PBB P-2 dialihkan ke mereka. Sebenarnya KPP tidak setuju pengelolaan PBB P-2 dialihkan ke BKD, tetapi ada peraturan untuk pengelolaan PBB P-2 tidak lagi diserahkan ke KPP sesuai instruksi pemerintah yang diatur dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010.

²¹⁶Wawancara dengan Bapak Bagus Hadi Purwanto dan Agung Gusti Fernando, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Singkawang, (10 Mei 2021).

²¹⁷Wawancara dengan Bapak Bagus Hadi Purwanto dan Agung Gusti Fernando, Penilai Pajak dan Asisten Penilai Pajak, di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Singkawang, (10 Mei 2021).

Kewenangan pemungutan PBB P-2 dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah mulai tanggal 1 Januari tahun pengalihan.²¹⁸

Tahun pengalihan yang dimaksud adalah tahun dialihkannya kewenangan pemungutan PBB P-2 ke pemerintah daerah yaitu paling lambat tahun 2014.²¹⁹ Ketika KPP masih mengelola PBB P-2, pembagiannya adalah 75% untuk kas negara dan 25% untuk kas daerah.

Sekarang pengelolaan PBB P-2 sudah diserahkan ke BKD sehingga semua PBB P-2 masuk ke kas daerah. Akhirnya secara otomatis, pengelolaan BPHTB juga dikelola oleh BKD. Penerimaan BPHTB merupakan penerimaan pemerintah daerah²²⁰ dan kewenangan pemungutan BPHTB dialihkan ke pemerintah daerah mulai tanggal 1 Januari 2011²²¹.

Ketika KPP masih mengelola PBB P-2 beserta BPHTB, KPP-lah yang menetapkan harga tanah dan/atau bangunan serta menetapkan PPh dan BPHTB yang dikenakan ke penjual dan pembeli. Tahap

²¹⁸Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK/07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.

²¹⁹Pasal 1 angka 6 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK/07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.

²²⁰Pasal 16D ayat (2) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 127/PMK.07/2012 dan Nomor 53 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/Pmk.07/2010 Dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

²²¹Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.

administrasinya untuk kas daerah yang menerima adalah BKD, tetapi yang mengeluarkan blangko BPHTB adalah KPP.²²²

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

KPP dalam menentukan harga tanah dan/atau bangunan sesuai dengan yang ada di lapangan, karena KPP memiliki juru taksir atau *appraisal* yang sesuai standar hukum. Seharusnya di BKD, juga memiliki juru taksir seperti yang ada di KPP, tetapi sampai sekarang BKD tidak memiliki juru taksir yang resmi. BKD tidak memiliki tenaga ahli untuk menaksir harga dan menurut Notaris/ PPAT Hendarwin, validasi yang dilakukan oleh BKD sudah melanggar aturan dan tidak standar hukum, karena yang menaksir harga bukan dilakukan oleh ahlinya tetapi pegawai biasa yang tidak pernah mengikuti pelatihan untuk juru taksir. Seharusnya mengenai PBB P-2 dan BPHTB diserahkan ke KPP lagi, tetapi tidak bisa dilakukan karena sudah ada aturan dari Menteri Keuangan bahwa urusan

²²²Wawancara dengan Bapak Hendarwin, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Hendarwin, S.H., M.Kn., (23 April 2021).

PBB P-2 dan BPHTB diserahkan ke pemerintah daerah melalui BKD selaku instansi daerah yang mengelolanya.

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

Namun, pada prakteknya KPP juga menetapkan validasi untuk memungut PPh, sehingga seolah-olah ada 2 versi harga validasi. Oleh karena itu, menjadikan BKD dan KPP tidak satu suara atau adanya ego sektoral sehingga membingungkan PPAT harus mengikuti siapa, dan menjadikan PPAT dan wajib pajak sebagai korbannya karena merupakan pihak yang paling dirugikan. Wajar PPAT merasa kebingungan dikarenakan regulasi dan penegak atau pembuat regulasi yang tidak jelas. Seharusnya pembuat regulasi tidak menjadikan PPAT terpaksa untuk melanggar hukum. Validasi yang dilakukan oleh KPP dikhawatirkan nantinya akan terjadi kurang bayar, sehingga membuat PPAT tidak dipercaya oleh masyarakat.

KPP juga telah melanggar asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas *nemo plus iuris* karena sama dengan BKD yang telah menetapkan harga validasi padahal tidak bertindak sebagai subjek yang melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. KPP dan BKD telah menghambat pelayanan masyarakat karena pada dasarnya asas

pelayanan masyarakat harus sederhana, mudah, murah, tidak bertele-tele, tidak memberatkan, dan singkat.

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

BPHTB yang dikenakan sama dengan rumah non subsidi yaitu 5%, sedangkan PPh-nya dikenakan sebanyak 1%. Hal ini diatur dalam pasal 2 PP Nomor 34 Tahun 2016, bunyinya adalah sebagai berikut: *1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.*²²³

Kemudian mengenai penanggalan dan penomoran akta dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT, tidak bisa dilakukan sebelum validasi dari BKD keluar. Permasalahan pajak-pajak yang dikenakan

²²³Pasal 2 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

terhadap pihak penjual dan pembeli harus terlebih dahulu diselesaikan, baru pembuatan Akta Jual Beli dapat dilakukan.²²⁴

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

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

Meskipun berkas sudah lengkap, PPAT tidak dapat membuat Akta Jual Beli langsung di hari pihak penjual dan pembeli menghadap PPAT untuk bertransaksi. PPAT tidak akan berani melakukan penandatanganan akta sebelum cek fisik sertifikat dilakukan. Selain itu juga harus ada cap dari BKD dan mengenai pajak yang harus dibayar juga sudah dilakukan,

²²⁴Wawancara dengan Bapak Anjar Wibowo, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Anjar Wibowo, S.Pd., S.H., M.Kn., (4 Juni 2021).

barulah Akta Jual Beli dibuat disertai pencantuman tanggal dan nomor akta. Harga yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli pun adalah harga validasi dari BKD. Harga yang tercantum di lembar kertas validasi dengan Akta Jual Beli harus sama, yaitu harga validasi dari BKD, karena BPN tidak akan mau menerima berkas jika ada selisih harga.²²⁵

Hal yang sama juga dikatakan oleh Notaris/PPAT Sudarsono Ginting berdasarkan hasil wawancara Penulis. Proses yang didahulukan adalah validasi terlebih dahulu, kemudian membuat akta jual belinya. Saat penandatanganan akta jual beli, pajak-pajak sudah harus dibayar. Jika ada seorang PPAT yang membuat akta jual beli terlebih dahulu, baru kemudian proses validasi selesai, maka akta tersebut akan jatuh derajatnya. Tidak menjadi akta otentik, tetapi menjadi akta di bawah tangan sehingga kurang kuat digunakan sebagai pembuktian di kemudian hari.²²⁶

Lalu bagaimana jika selama proses validasi masih berlangsung, salah satu pihak ada yang meninggal ? Maka yang akan meneruskan transaksi tersebut adalah ahli waris yang bersangkutan. Kalau salah satu pihak meninggal, maka pencantuman tanggal dan nomor akta tidak boleh dilakukan terlebih dahulu, karena tidak bisa dilakukan penandatanganan.²²⁷

²²⁵Wawancara dengan Bapak Hendarwin, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Hendarwin, S.H., M.Kn., (23 April 2021).

²²⁶Wawancara dengan Bapak Sudarsono Ginting, Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Sudarsono Ginting, S.H., M.Kn., (20 April 2021).

²²⁷Wawancara dengan Bapak Iskandar, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kota Singkawang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Iskandar, S.H., (18 Mei 2021).

Secara yuridis penanggalan akta sulit dilakukan karena tidak bisa selalu sesuai dengan jam, hari, bulan, tanggal dan tahun para pihak menghadap dan para pihak tidak selalu bisa dihadirkan lagi pada saat validasi sudah selesai diproses. Regulasi yang dibuat oleh penegak hukum, yang dalam hal ini adalah walikota, secara yuridis menjadikan PPAT terpaksa untuk melanggar hukum karena memalsukan penanggalan akta peralihan hak karena segala permasalahan terkait para pihak meninggal atau bepergian ke luar kota atau ke luar negeri. Hal ini berkaitan dengan teori keberlakuan hukum bahwa ternyata tidak semua aturan hukum bisa diberlakukan.

Mengenai kesalahan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli terkait adanya validasi, pernah terjadi di Kota Singkawang terdapat PPAT yang mencantumkan tanggal dan nomor akta sebelum pajak-pajak disetor. Sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT tersebut adalah dikenakan denda sebesar Rp 7.500.000,00 per akta.²²⁸ Namun, aturan ini belum mengatur secara jelas mengenai hukum acaranya dan siapa yang berhak memberikan sanksi tersebut dan tidak sesuai dengan teori keberlakuan hukum.

Oleh karena itu, belum pernah dikenakan terhadap PPAT di Kota Singkawang sehingga membuat ada seorang PPAT di Kota Singkawang berani melanggar aturan ini dan sampai sekarang belum pernah ada yang dikenakan sanksi tersebut. PPAT sudah pernah dihimbau agar jangan

²²⁸Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 57 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

melakukan penanggalan dan penomoran akta sebelum penyeteroran pajak dilakukan.

Pihak yang harus memeriksa terkait tanggal pajak yang telah disetor dengan tanggal pada akta adalah BPN. Namun, selama ini BPN belum pernah mengembalikan berkas, kemungkinan pihak di BPN juga belum memiliki pengetahuan terkait hal ini. Intinya wajib pajak harus melakukan penyeteroran pajak terlebih dahulu disertai dengan menyerahkan bukti pembayaran pajaknya, baru dilakukan penanggalan, penomoran dan penandatanganan pada Akta Jual Beli agar akta yang dibuat tidak bermasalah.²²⁹

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

Organisasi IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) tidak bertanggungjawab mengenai pengenaan denda tersebut, karena peran IPPAT sebagai anggota Majelis Kehormatan Daerah adalah mempunyai kewenangan untuk melakukan pembinaan, pengawasan, penertiban dan pembenahan dan juga memeriksa, memutus dan menjatuhkan sanksi

²²⁹Wawancara dengan Bapak Iskandar, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kota Singkawang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Iskandar, S.H., (18 Mei 2021) dan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 55 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

kepada anggota IPPAT pada tingkat pertama²³⁰ yang melakukan pelanggaran Kode Etik IPPAT.²³¹

Pelanggaran mengenai sanksi yang dikenakan terhadap PPAT sebanyak Rp 7.500.000,00 karena melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebelum wajib pajak menyetorkan pajaknya, tidak termasuk kategori telah melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT dan dalam Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak ada mencantumkan pelanggaran tersebut.

Peran IPPAT adalah ketika PPAT berorganisasi dengan BPN, berkaitan dengan anggota-anggota, misalnya ada anggota IPPAT yang sedang berduka cita, mengenai iuran-iuran anggota dan pelaporan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT.²³²

Sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melanggar Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jo. Pasal 57 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, berupa sanksi denda sebesar Rp 7.500.000,00 atas kelalaian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli bukan merupakan sanksi pajak, karena posisi PPAT bukan bertindak

²³⁰Pasal 1 angka 10 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²³¹Pasal 1 angka 8 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²³²Wawancara dengan Bapak Iskandar, Ketua Pengurus Daerah IPPAT Kota Singkawang dan Notaris/PPAT, di Kantor Notaris/PPAT Iskandar, S.H., (18 Mei 2021).

sebagai subjek pajak maupun wajib pajak. Pasal dalam peraturan perundang-undangan tersebut, tidak mengatur secara jelas dan tegas mengenai hukum acara untuk pengenaan sanksi denda Rp 7.500.000,00, sehingga Pejabat Tata Usaha Negara mana yang akan memberikan sanksi tersebut terhadap PPAT.²³³

Oleh karena tidak ada disebutkan secara pasti di dalam UU PDRD dan Perda mengenai siapa yang akan memberikan sanksi tersebut, apakah Direktorat Jenderal Pajak atau Pemerintah Daerah, maka hal ini menjadi adanya ketidakpastian hukum dan adanya keragu-raguan ketika nanti seorang PPAT akan membayar denda tersebut.²³⁴

²³³Sri Yumeinar Sitompul, “Sanksi Administratif Terhadap PPAT atas Kelalaian Pengawasan Pembayaran BPHTB dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah”, Jurnal Hukum, Vol. 2, (2016), hlm. 18.

²³⁴Ada Tua Simbolon, “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Samosir”, Jurnal Hukum, Vol. 19, (2016), hlm. 8-9.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Salah satu kewenangan BKD yang diatur dalam Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah mengevaluasi nilai kewajaran transaksi objek pajak. Berangkat dari teori kewenangan atribut bahwa pelaksanaan kewenangan dilakukan oleh pejabat yang tertuang dalam peraturan dasarnya. Peraturan dasarnya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi BKD merujuk kepada Peraturan Walikota. BKD memberikan taksiran mengenai harga tanah dan/atau bangunan dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli. Penjual dan pembeli tidak bisa bebas menentukan harga tanah dan/atau bangunan yang hendak mereka transaksikan, sehingga harus menggunakan harga validasi di luar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang telah diberikan oleh BKD. Hal ini berdasarkan teori perlindungan hukum preventif bahwa pihak penjual dan pembeli tidak diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah diberlakukan. Oleh karena itu, secara yuridis BKD telah melanggar asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas *nemo plus iuris*.
2. Tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap validasi yang dilakukan oleh BKD adalah tidak setuju terhadap validasi BKD. Rata-

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

B. Saran

1. Diharapkan kepada Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Singkawang agar memperbaiki sistem penetapan harga tanah/dan atau bangunan. BKD dapat menunjuk pihak ketiga sebagai juru *appraisal* dalam

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

2. Diharapkan kepada Kantor Pajak Pratama (KPP) Kota Singkawang berkoordinasi dengan BKD agar dapat menemukan harga validasi tanah dan/atau bangunan yang sama menurut kedua belah pihak. KPP seharusnya memberikan penyuluhan kepada wajib pajak mengenai penelitian formal dan penelitian material, agar wajib pajak mengetahui maksud dari penelitian tersebut.
3. Diharapkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang agar proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak berlangsung lama yaitu 2-3 bulan, padahal dalam SOP hanya satu minggu. Selain itu, BPN seharusnya juga dapat mengkaji ulang terkait aturan mengenai validasi.
4. Diharapkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Singkawang agar lebih dapat berkoordinasi dengan BKD, KPP, dan BPN sehingga proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat berjalan sesuai dengan yang diinginkan oleh pihak penjual dan pembeli.
5. Diharapkan kepada wajib pajak atau penjual dan pembeli agar melaporkan harga transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan secara

jujur sehingga *self assessment system* dalam penghitungan dan penyetoran pajak dapat dilaksanakan.

6. Diharapkan kepada pembuat regulasi agar dasar hukum untuk PPAT juga dibuat undang-undang, tidak hanya peraturan pemerintah saja. Dalam undang-undang tersebut juga harus lengkap mengatur tentang sanksi-sanksi yang dikenakan kepada PPAT diluar sanksi pelanggaran kode etik.
7. Diharapkan kepada Walikota Singkawang untuk membuat regulasi yang disesuaikan dengan asas hukum karena asas berlaku secara universal dan harus sesuai dengan teori kewenangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Yogyakarta: Liberty, 1985).
- A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama (Jakarta, Raih Asa Sukses, 2012).
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2009).
- Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).
- _____, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama (Bandung: Alumni, 1982).
- Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Cetakan Pertama (Jakarta: Raga Utama Kreasi, 2017).
- _____, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017).
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Keempat (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014).
- Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia* (PT. Alumni: Bandung, 2013).
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Tanah*, Cetakan Pertama, Edisi Kedua (Bandung: Alumni, 1993).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi (Jakarta : Djambatan, 1997).
- Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary Menjadi Mandotary* (Jakarta: Raja Grafindo Pers, 2011).
- C.S.T Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum* (Jakarta: Jala Permata, 2009).
- Chaidir Ali, *Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria* (Bandung: Bina Cipta, 1985).

- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Cetakan Pertama (Bandung: Ghalia Indonesia, 2010).
- Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Beli, Sewa Menyewa, Pinjam Meminjam*, Cetakan Pertama (Bandung: Nuansa Aulia, 2012).
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Legality, 2018).
- E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai* (Jakarta: Buku Kompas, 2007).
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Hukum*, Cetakan Keempat (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).
- Erly Suandi, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2000).
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Liberty, 2013).
- Fifik Wiryani, *Hukum Agraria Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial Hingga Kemerdekaan*, Cetakan Pertama (Malang: Setara Press. 2018).
- Florianus SP Sangun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visi Media, 2007).
- Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Edisi Kedua (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007).
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009).
- Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009).
- Harun Al-Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Cetakan Pertama (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987).
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2020).
- J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cetakan Kedua, Edisi Pertama (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014).
- J. Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya* (Bandung: Alumni, 1993).

- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Cetakan Pertama (Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, 2006).
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Kelima (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985).
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007).
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Cetakan Pertama (Jakarta: Buku Kompas, 2008).
- Muchtar Wahid, *Memakai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah (Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis)*, (Jakarta: Republika, 2008).
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).
- Mulyoto, *Legal Standing* (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2016).
- _____, *Perjanjian Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai* (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012).
- Munir Fuady, *Teori-Teori Besar dalam Hukum (Grand Theory)*, Cetakan Ketiga, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013).
- Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2008).
- Muyassarotussolichah, *Hukum Pajak* (Yogyakarta: Teras, 2008).
- Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ketigabelas, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana, 2005).
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Keenam, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014).
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).
- Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Cetakan Pertama (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986).
- _____, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Bandung: Mandar Maju, 1994).

- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Keduabelas, Edisi Revisi (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2013).
- _____, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH UII Press, 2016).
- Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia)*, Cetakan Keempat (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005).
- S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Cetakan Ketiga (Yogyakarta: FH UII Press, 2011).
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama (Malang: Setara Press, 2016).
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama (Jakarta: Rajawali Pers, 2013).
- Salim HS, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2019).
- _____, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima (Bandung: PT. Citra Aditya, 2000).
- Siti Resmi, *Perpajakan: Teori dan Kasus*, Edisi Keempat (Jakarta: Salemba Empat, 2011).
- Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Gama Media, 2007).
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Ketujuh (Bandung: Alumni, 1985).
- _____, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1996).
- Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2011).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Kelima (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
- Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Surabaya: LaksBang Justitia, 2009).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jurnal

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

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

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

- R. Murjiyanto dan Samun Ismaya, “*Kepastian Nilai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*”, Jurnal Hukum, Edisi No. 3, Vol. 22, (2015).
- Rifani Akbar Sulbahri, *Analisis Pemungutan PPh Final atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Pada Studi Kasus Perusahaan Developer PT. Indojaya Agung Property Palembang)*”, Jurnal ACSY Politeknik Sekayu, Edisi No. 2, Vol. VII, (2018).
- Ronal Rovianto, “*Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System*”, Jurnal Akta, Edisi No. 4, Vol. 4, (2017).
- Sri Yumeinar Sitompul, “*Sanksi Administratif Terhadap PPAT atas Kelalaian Pengawasan Pembayaran BPHTB dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah*”, Jurnal Hukum, Vol. 2, (2016).
- Tis’at Afriyandi, “*Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Menentukan Harga Jual dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan*”, Edisi No. 2, Vol. 1, (2018).

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah.

- Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 62/PMK.01 /2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak.
- Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.
- Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK/07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.
- Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 127/PMK.07/2012 dan Nomor 53 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/Pmk.07/2010 Dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
- Peraturan Daerah Kota Singkawang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Walikota Singkawang Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Walikota Singkawang Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Keuangan Daerah.

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



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Siti Sarah Astuti
2. Tempat Lahir : Singkawang
3. Tanggal Lahir : 22 Januari 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jl. Keparakan Lor MG I No. 850 RT/RW
42/09 Kota Yogyakarta
7. Alamat Asal : Jl. Aliyayang Gang Surya No. 77A RT/RW
043/016 Kel. Pasiran Singkawang Barat
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Asyari
Pekerjaan Ayah : Advokat
 - b. Nama Ibu : Tuti Yuniarti
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD-IT Nurul Islam Singkawang
 - b. SMP : SMPN 3 Singkawang
 - c. SMA : SMAN 1 Singkawang
 - d. Perguruan Tinggi : Fakultas Hukum Universitas Islam
Indonesia
 - e. Perguruan Tinggi : Program Studi Kenotariatan Program
Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
10. Organisasi : -
11. Prestasi : -
12. Hobby : *streaming youtube, surfing internet, baca
novel, nonton film*

Yogyakarta, 6 Juli 2021
Yang Bersangkutan,

(Siti Sarah Astuti)
18921075