

**PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS  
PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH  
(DPPKAD) DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**



**OLEH:**

**NAMA : ISFIYA RISNA GUSNIARTI, SH.**

**NO. MAHASISWA: 15921058**

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

**2017**



**PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS PENDAPATAN,  
PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) DI  
KABUPATEN KLATEN**

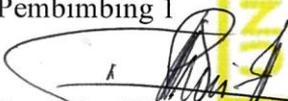
**OLEH:**

**NAMA : ISFIYA RISNA GUSNIARTI, SH.**

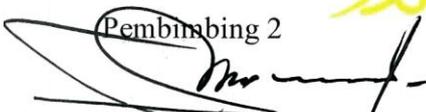
**NO. MAHASISWA: 15921058**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program  
Magister (S-2) Ilmu Hukum dan dinyatakan LULUS pada  
hari...*Sabtu*...tanggal...*21 Oktober*...tahun...*2017***

Pembimbing 1

  
Prof. Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum. Yogyakarta, .....*21 - 10 - 2017*.....

Pembimbing 2

  
Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn. Yogyakarta, .....*23 - 10 - 2017*.....

Anggota Penguji

  
Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum. Yogyakarta, .....*21 - 10 - 2017*.....

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

  
Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D.



## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

*Bismillahirrahmanirrahim*

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : ISFIYA RISNA GUSNIARTI, S.H.

No. Mhs : 15921058

Adalah benar-benar Mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: **PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) DI KABUPATEN KLATEN.** Karya Ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh 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 sendiri, yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pada ketentuan pernyataan pada butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif dan akademik, jika terbukti secara sah dan menyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari ketentuan pada pernyataan diatas.

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

Yogyakarta, 24 Oktober 2017

ISFIYA RISNA GUSNIARTI, S.H.



## MOTTO

Hargailah dan kejarlah cita-cita dan impianmu, karena dua hal ini adalah anak jiwamu, dan cetak diri prestasi puncakmu karena itu bekal buatmu.

Jika ingin mengubah derajat dunia harus dengan **USAHA**, jika ingin mengubah derajat kita di akhirat tingkatkan **IMAN**, jadilah yang lembut itu **HATI**, yang tipis itu **BUDI**, yang tebal itu **IMAN**, yang tajam itu **AKAL**, yang baik itu **SIFAT** dan yang manis itu **SENYUMAN**.

(Al-Ghazali)

Jika engkau menginginkan kebaikan, segeralah laksanakan sebelum engkau mampu. Tetapi jika engkau menginginkan kejelekannya, segeralah hardik, jiwamu karena telah menginginkannya.

(Al-Hakim)

Para malaikat mengepakkan sayap-sayapnya bagi orang yang mencari ilmu dengan ikhlas.

(Riwayat Abu Daar)

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini Kupersembahkan Kepada:

Ibunda Drs. Sunarti, Bapak TriJoko Wahyono, Suami Bondan Zakaria, SH, dan Anakku Azalea Hasna Zakaria yang selalu saya cintai yang telah berjuang sekuat tenaga sehingga saya dapat mengenyam pendidikan hingga titik ini serta memberikan dukungan do'an serta restu, bimbingan, motivasi dan semangat yang tidak terkira.

Adik-adik saya Yolanda Ayu Fahma, SE., Elvin Kurnia Septiani, Regar Angraini Fahma, Rimba Braja Rama Eka, Maula Aziz Fauzan, dan Tegar Samudro yang selalu saya sayangi dan saya sayangi dengan dukungan dan semangat yang telah mereka berikan kepada saya.

Terimakasih keluarga besar Eyang Djumar Trisno Sudarmo dan Hadi Sumarno dan terimakasih atas semua dukungan yang telah diberikan kepada saya untuk menyelesaikan tugas akhir/tesis ini.

Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan saya di Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang selalu mendukung dan meberikan motivasi kepada saya untuk menyelesaikan tugas akhir/tesis ini.

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT, Tuhan semesta alam yang telah menebarkan rahmat dan hidayah-Nya diseluruh jagat saya ini bagi semua. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW.

Alhamdulillah, penulis bersyukur akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: **PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) DI KABUPATEN KLATEN**. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia, penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih terdapat kekurangan dan kelemahannya. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak yang akan sangat membantu penyempurnaan tesis ini.

Dalam kesempatan ini tak lupa penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang tidak terhingga kepada:

1. ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat, kemudahan, kelancaran, dan kesempatan sehingga penulis dapat mencapai apa yang penulis cita-citakan.
2. Bapak Nandang Sutrisno, SH., M.Hum., LL.M., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
3. Bapak Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D. selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
4. Ibu Prof. Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan dan semangat dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn,selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan dan semangat dalam penulisan tesis ini.

6. Kedua orangtua saya Tri Joko Wahyono dan Drs. Sunarti yang selalu memberikan do'a dan dukungannya kepada penulis.
7. Suami tercinta saya Bondan Zakaria, SH, yang senantiasa selalu membantu dan memberikan do'a, dukungan, dan semangat kepada penulis.
8. Anakku tercinta Azalea Hasna Zakaria, yang selalu mendo'akan dan memberikan semangat kepada penulis.
9. Ibuku S.H.Yulaika dan Bapak Hartana yang selalu memberikan do'a dan dukungannya kepada penulis.
10. Adik-adikku yang selalu membantu dan mendo'akan saya dalam penulisan tugas akhir/tesis ini.
11. Teman-teman seperjuangan penulis di Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah banyak membantu dalam penyusunan tesis ini baik moril maupun materiil.
12. Bapak Rizqan Iryawan, AP, M.Si, selaku Kepala Bidang Pendapatan Asli Daerah BPKD Kabupaten Klaten yang telah membantu penelitian penulis.

Semoga ALLAH SWT memberikan balasan yang setimpal atas jasa, kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis, aamiin.....

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan wawasan dan khasanah ilmu dalam bidang hukum bagi para pembacanya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 9 Oktober 2017

Penulis

**Isfiya Risna Gusniarti SH.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Orisinalitas Penelitian.....	14
E. Tinjauan Pustaka.....	15
F. Metode Penelitian.....	27
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	30
BAB II TINJAUAN TENTANG KEWENANGAN, PERJANJIAN DAN PAJAK DAERAH.....	31
A. Tinjauan Tentang Kewenangan.....	31
1. Pengertian Kewenangan.....	31

2. Kewenangan Pemerintah dalam Hukum Privat dan Hukum Publik.....	34
3. Hubungan Kewenangan Pemerintah Pusat dengan Daerah.....	37
B. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	41
1. Pengertian Perjanjian.....	41
2. Asas-asas dalam Perjanjian.....	44
3. Perjanjian Jual Beli.....	48
C. Tinjauan Tentang Pajak Daerah.....	52
1. Pengertian Pajak Daerah.....	52
2. Pengelolaan Pajak Daerah.....	56
3. Pemungutan Pajak Daerah.....	60

**BAB III PEMBAHASAN PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) DI KABUPATEN KLATEN.....63**

A. Gambaran Umum Kabupaten Klaten.....	63
1. Gambaran Geografi, Demografi dan Jumlah Kecamatan di Kabupaten Klaten.....	63
2. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Klaten.....	66
B. Kewenangan Hak Turut Campur DPPKAD dalam Validasi terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Klaten .....	68

C. Keharusan adanya Validasi terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Dilakukan DPPKAD Sejalan/Tidak dengan Kewajiban Notaris selaku PPAT Di Kabupaten Klaten.....	78
BAB IV ANALISIS PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) DI KABUPATEN KLATEN.....	86
A. Analisis Pada Kewenangan Hak Turut Campur DPPKAD dalam Validasi terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Klaten.....	86
B. Analisis Terhadap Keharusan Validasi Terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Dilakukan DPPKAD Sejalan/Tidak dengan Kewajiban Notaris selaku PPAT Di Kabupaten Klaten.....	96
BAB V PENUTUP.....	106
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA.....	108
LAMPIRAN.....	115

## **ABSTRAK**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh penerapan validasi dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan pada transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Klaten. Validasi penentuan harga yang dilakukan DPPKAD melebihi harga transaksi yang telah ditentukan para pihak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, padahal sesuai Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang tidak lagi dipersyaratkan validasi

Metode Penelitian Hukum pada penulisan ini dilakukan dengan metode pendekatan empiris, yaitu penelitian yang berfokus meneliti suatu fenomena atau keadaan dari objek penelitian dan penelitian ini dilakukan dengan mendekati masalah yang diteliti sesuai dengan kenyataan di lapangan.

Hasil penelitian ini bahwa DPPKAD dalam validasi penentuan harga atas transaksi jual beli pada peralihan hak atas tanah dan bangunan melanggar asas kebebasan berkontrak dan melanggar asas personalitas. DPPKAD selaku Pejabat Administrasi Negara hanya berwenang dalam hukum publik dan tidak berwenang dalam hukum keperdataan. Validasi oleh DPPKAD melanggar asas sederhana, aman, terjangkau dan terbuka pada asas pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak terdapat aturan yang mengatur tentang validasi dan DPPKAD hanya berwenang untuk melakukan pengecekan serta memastikan apakah setoran pajak sudah dibayarkan para pihak dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.

Penulisan ini bertujuan agar Kementerian ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten mengkaji ulang terhadap validasi penentuan harga yang melebihi harga transaksi jual beli, dan pengurus IPPAT harus mengusulkan untuk tidak lagi dipersyaratkan validasi, agar Notaris selaku PPAT tidak terpaksa dalam mencantumkan hari, tanggal, bulan, tahun dan jam pada akta jual beli yang berbeda dengan kenyataan para pihak menghadap.

**Kata Kunci:** Validasi, Peralihan Hak Jual Beli, Hak atas Tanah dan Bangunan.

## ABSTRACT

This research is motivated by the application of validation in the transfer of rights to land and buildings on sale and purchase transactions by Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Klaten Regency. Validation of price determination made DPPKAD exceeds the value of transactions that have been determined by the parties in the in the transfer of rights to land and buildings, whereas according to the Circular Letter of the National Land Agency Number 5/SE/IV/2013 regarding the registration of land rights transfer which no longer requires validation.

This type of research is empirical. The method of legal research on this writing is done by empirical research methods, namely research that focuses on researching a phenomenon or the state of the object of research and research is done by approaching the problem under study in accordance with the reality of the field.

The result of this study that DPPKAD violates the principle of freedom of contract, and violates the principle of personality. DPPKAD as a State Administrative Official only authorized in public law and not authorized in civil law. Validation by DPPKAD violates the principle of simple, safe, affordable and open to the principle of land registration in Peraturan Pemerintah Number 24 years 1997 on land registration.

This paper aims to make Ministry of ATR/BPN Klaten Regency review the validation of price determination that exceeds the value of the sale and purchase transaction, and the board of IPPAT must propose no longer require validation, so Notary as PPAT is not force to include day, dates, month, years and time different from the reality party facing.

Keywords : Validation, Transition of Purchase Rights, Right to Land and Building.

Kehidupan manusia pasti akan selalu berubah dan berkembang, berbeda dengan tanah. Tanah merupakan kulit bumi atau permukaan bumi dengan luas tertentu. Bumi tidak akan berubah ataupun berkembang, karena permukaan bumi itu terbatas, bernilai ekonomis, langka karena perkembangan dan pertumbuhan manusia yang semakin banyak. Penggunaan tanah yang menjadi landasan konstitusional diatur pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berkaitan dengan tanah diatur juga dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan dasar dari Undang-Undang Pokok Agraria tersebut adalah:<sup>1</sup>

- “1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.”

Tujuan dasar dari UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, yaitu diwujudkan dengan melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian pendaftaran tanah pada Pasal 1

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pertama, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 277.

angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan tertaur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pendaftaran tanah adalah ketentuan adanya suatu keharusan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah yang diamanatkan bagi seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau disebut dengan Peraturan Pemerintah (PP) Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah meliputi:<sup>2</sup>

- “1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau subyek atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau objek hak atas tanah.”

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut 5 (lima) asas, berdasarkan pada ketentuan Pasal 2 PP Pendaftaran tanah yaitu:<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Bachtiar Effendi, *Pendafrtan Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, Pertama, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 20.

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2013, hlm. 17-18.

1. Asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama oleh pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman, dimaksudkan untuk diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga mampu memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau, dimaksudkan terjangkau bagi pihak yang memerlukan, khususnya untuk golongan ekonomi lemah.
4. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
5. Asas terbuka, dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik (keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, dan satuan rumah susun yang didaftarkan, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya) dan data yuridis (keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya) yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Objek pendaftaran tanah menurut Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah Hak Milik pada Pasal 23, Hak Guna Usaha pada Pasal 32, Hak Guna Bangunan pada Pasal 38, dan Hak Pakai diatur pada Pasal 41, serta Hak Sewa untuk Bangunan. Sedangkan, pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 9, bahwa objek pendaftaran tanah adalah: a). Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, b). Tanah Hak Pengelolaan, c). Tanah Wakaf, d). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, e). Hak Tanggungan, f). Tanah Negara.

Pendaftaran tanah merupakan suatu keharusan dijelaskan pada Pasal 19 UUPA, yang menegaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah tersebut merupakan suatu keharusan,

karena bertujuan untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemilik dari tanah tersebut, apa haknya dari tanah tersebut, berapa luas tanah, dan untuk apa tanah tersebut dipergunakan.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan secara sistematis semata-mata untuk memperoleh kekuatan dan kepastian hukum dalam kepemilikan atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan dengan pengajuan kebenaran materiil, dengan pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah, ataupun hal-hal lain yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, dan atau riwayat asal usul kepemilikan atas tanah, jual beli, warisan, serta tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup>

Transaksi jual beli tanah Hak Milik belum secara tegas diatur dalam UUPA, namun dengan menggunakan suatu penafsiran yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 5 UUPA bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Pengertian jual beli tanah pada Pasal 5 UUPA, tidak lain adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yang merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya, yang sifatnya tunai, riil/nyata, serta harus dilakukan secara terang. Pada dasarnya dalam hukum pertanahan di

---

<sup>4</sup> Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung:Mandar Maju, 2009, hlm. 71.

Indonesia mendasarkan pada Hukum Adat, dan Hukum Adat mengatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dipenuhi dengan 3 (tiga) syarat:<sup>5</sup>

1. Tunai, begitu terjadi jual beli dengan dibuktikan adanya akta otentik yang disertai adanya suatu pembayaran kontan, maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Setelah pembayaran kontan, maka sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yuridis yang lama dengan tanah tersebut untuk selama-lamanya. Tunai tidak harus lunas, tetapi harus dianggap lunas dan sisa pembayaran menjadi hutang pembeli.
2. Terang, dimasa lalu adalah jika telah dibuatnya suatu perbuatan hukum, perbuatan hukum tersebut dibuat/diperkuat oleh perangkat desa. Sedangkan, maksud terang dimasa sekarang sesudah UUPA merupakan suatu perbuatan hukum yang dibuat perangkat desa yang dilakukan untuk menguatkan peralihan hak atas tanah yang tanpa sekaligus dilanjutkan dihadapan PPAT yang berwenang. Setelah berlakunya UUPA yang dimaksud terang adalah antara lain:
  - Telah dilaksanakannya ikatan jual beli/Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang aktanya dibuat oleh Notaris dan/atau;
  - Telah ditandatanganinya akta peralihan hak jual beli di hadapan PPAT.
3. Nyata dalam peralihan hak atas tanah adalah sudah diberikan secara langsung objek jual beli oleh pembeli.

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara Dr.Mulyoto, SH., MKn, pada tanggal 13 Juni 2017,Pukul 11.00 WIB.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa, pemindahan/peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pada prinsipnya tujuan pendaftaran tanah itu sendiri adalah untuk memenuhi asas publisitas dan memberi kekuatan pembuktian atas kepemilikan tanah tersebut.

Asas publisitas pada pendaftaran tanah tersebut adalah pengumuman kepada masyarakat mengenai status kepemilikan.<sup>6</sup> Pengumuman atas hak suatu benda tetap dalam hal ini adalah tanah, tanah terjadi melalui pendaftaran dalam buku tanah/register yang disediakan untuk itu. UUPA juga menganut asas pemisahan horizontal yang diambil alih dari hukum adat. Jual beli hak atas tanah tidak dengan sendirinya, melainkan termasuk pada bangunan dan tanaman yang terdapat di atasnya. Jika bangunan dan tanaman akan mengikuti jual beli hak atas tanah harus dinyatakan secara tegas dalam akta jual beli.

Syarat-syarat pendaftaran tanah dalam peralihan hak jual beli sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya.
2. Sertifikat asli.
3. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri penjual dan pembeli yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

---

<sup>6</sup>Soedikno Mertokusumo, *Asas-Asas Dalam Pendaftaran Tanah*, Jakarta:Kencana, 2010, hlm. 16-17.

4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir.
5. Melampirkan bukti Surat Setoran Bea (SSB) BPHTB dan PPh yang telah divalidasi.
6. Akta jual beli dan pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
7. Melampirkan bukti Surat Pemberitahuan Pajak (SPP) PPh dalam hal pajak terutang.

Proses pendaftaran tanah dalam peralihan hak jual beli salah satunya adalah dilakukan validasi. Validasi adalah penentuan harga dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah tertentu yang dilakukan oleh warga masyarakat atau pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan<sup>7</sup>. Dalam hal ini Pemerintah Daerah selaku pengelola Pajak Daerah.

Dasar hukum validasi adalah diatur dalam Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran BPHTB (SSB) pada Pasal 3 ayat (1) bahwa ketentuan sebagaimana dalam pasal 2 maka (Kantor Pajak Bumi dan Bangunan / Kantor Pajak Pratama menindaklanjuti dengan : 1). Mencocokkan Nilai Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pembayaran PBB lainnya; 2). Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB; 3). Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi,

---

<sup>7</sup>Mulyoto, *Legal Standing*, Yogyakarta: Cikrawala Media, 2016, hlm. 84.

yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB; 4). Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif pengenaan atas objek pajak tertentu besarnya BPHTB yang terutang dan BPHTB yang harus dibayar; dan 5). Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea BPHTB mulai diberlakukan pada 1 Januari 2011, pengelolaanya ditangani Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD). Beban pajak atas transaksi pertanahan di Kabupaten Klaten disetorkan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Notaris (PPAT) ke kantor (DPPKAD).

Besarnya BPHTB diatur pada Pasal 5 Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bahwa dalam peralihan hak jual beli ditetapkan dengan tarif pajaknya adalah sebesar 5% (lima persen) dari harga tanah (harga transaksi).

8

Validasi tersebut dilakukan setelah penjual membayar pajak penghasilan (PPh) dan pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Namun, dalam hal ini DPPKAD selaku pengelola pemungutan pajak menentukan harga sendiri yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 9 Tahun 2010 tentang BPHTB. Validasi yang dilakukan oleh DPPKAD bertentangan dengan Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tentang

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta melanggar asas kebebasan berkontrak dan asas personalitas.

Validasi yang dilakukan DPPKAD melanggar asas kebebasan berkontrak karena dalam perjanjian jual beli, penjual dan pembeli bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian termasuk dalam penentuan harga jual beli. DPPKAD juga melanggar asas personalitas, pada perjanjian jual beli bidang tanah tertentu hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut, yang dalam hal ini adalah hanya penjual dan pembeli saja yang berwenang atas perjanjian tersebut<sup>8</sup>.

DPPKAD selaku pejabat Pejabat Administrasi Negara hanya berwenang dalam hukum publik dan tidak berwenang dalam hukum keperdataan. DPPKAD mempunyai kewenangan untuk turut serta dan ikut campur dalam lapangan keperdataan (termasuk dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah), jika yang bersangkutan menjadi pihak dalam perjanjian peralihan hak jual beli atas bidang tanah tersebut.

DPPKAD merupakan Pejabat Administrasi Negara di salah satu Instansi di Kabupaten/Kotamadia tersebut jelas tidak mempunyai kewenangan hak untuk turut serta atau ikut campur dan bahkan menentukan harga bidang tanah tertentu yang menjadi obyek peralihan hak jual beli bidang tanah tertentu tersebut.

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 85.

Bahkan DPPKAD yang demikian dapat dikatakan telah melakukan “*de tournement de pouvoir*” atau penyalahgunaan wewenang.<sup>9</sup>

Ketentuan Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyampaikan bahwa tidak lagi dipersyaratkan validasi oleh kantor instansi yang berwenang (DPPKAD), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat langsung melakukan proses pendaftaran hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah, dan untuk mengantisipasi adanya pemalsuan bukti setoran BPHTB, maka pemohon/kuasa/PPAT/Notaris diminta untuk menyerahkan bukti pembayaran pajak dan membuat surat pernyataan sesuai format yang terlampir, yang memuat keterangan bahwa yang bersangkutan benar telah membayar setoran pembayaran BPHTB kepada kantor instansi yang berwenang di daerahnya (DPPKAD).

Surat edaran dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah juga sudah jelas mengatakan tidak lagi dipersyaratkan validasi oleh kantor instansi yang berwenang (DPPKAD), dan kewenangan DPPKAD hanya mengecek dan menerima setoran pembayaran BPHTB. Dalam hal ini DPPKAD tidak berwenang untuk menentukan harga. Tugas pokok DPPKAD adalah melaksanakan urusan Pemerintahan Daerah dan tugas pembantuan di bidang

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 86.

pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah. DPPKAD berperan dalam penyusunan rencana dan program kerja di bidang pendapatan dan pengelolaan keuangan aset daerah. DPPKAD juga melakukan penyusunan rencana dan program dinas, perumusan dan penyusunan kebijakan umum dan teknis di bidang pendapatan serta pengelolaan keuangan dan aset daerah. DPPKAD melakukan pembinaan, pengendalian, dan pengawasan pelaksanaan tugas bidang kesekretariatan yang meliputi PAD non PBB, PBB, dan BPHTB, anggaran, dan pelaporan hasil pelaksanaan tugas. DPPKAD melakukan pelaksanaan monitoring dan evaluasi hasil dari pelaksanaan tugas pengelolaan keuangan dan aset daerah.

DPPKAD tidak mempunyai kewenangan dalam validasi, namun DPPKAD hanya berwenang dan memastikan saja sudah membayar pajak atau belum. Apakah kewenangan DPPKAD dalam validasi tersebut berkaitan dengan kehendak Pemerintah Daerah yang ingin memungut pajak yang sebesar-besarnya dan setinggi-tingginya untuk Pendapatan Asli Daerah. Padahal, sudah jelas juga dalam Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tidak lagi dipersyaratkan validasi. BPN Kabupaten bukan merupakan Pemerintah Daerah, namun dalam hal ini tunduk pada Pemerintah Daerah dalam penentuan harga (validasi).

Validasi harus sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 9 Tahun 2009 tentang BPHTB pada Pasal 4 ayat (2) huruf a bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) pada transaksi jual beli adalah sesuai harga

transaksi tetapi, pada kenyataannya validasi berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah yang ditetapkan dengan satuan rupiah per meter persegi tanah sesuai lokasi tanah, yang tercermin dalam Zona Nilai Tanah (ZNT). Penentuan harga yang sesuai dengan lokasi tanah dan ZNT sering kali tidak masuk akal, misalnya harga tanah didesa sebelum ada pabrik sangat murah kemudian beberapa tahun kemudian terdapat pabrik dilokasi tersebut dan harga tanah menjadi sangat mahal serta mengalami kenaikan yang pesat setiap tahunnya. Penentuan harga disini terlihat sangat tidak masuk akal. Berdasarkan kondisi tersebut, kiranya sangat penting dilakukan adanya upaya untuk peningkatan suatu kajian lebih dalam pada penelitian terhadap penerapan validasi di kabupaten Klaten oleh DPPKAD.

Dari latar belakang masalah tersebut menarik untuk diteliti, sehingga tersimpulah penelitian ini dengan judul : **“PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) DI KABUPATEN KLATEN”**. Selanjutnya terhadap hal-hal mengenai pembahasan penelitian ini akan dijelaskan pada bab-bab selanjutnya secara lebih mendalam.

## **B. Rumusan Masalah**

Penjabaran latar belakang di atas dapat ditarik perumusan masalah sebagai berikut ini :

1. Apakah DPPKAD mempunyai kewenangan hak turut campur dalam validasi terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten?
2. Apakah keharusan adanya validasi terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan DPPKAD sejalan dengan kewajiban Notaris selaku PPAT di Kabupaten Klaten?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

1. Mengkaji dan Menganalisis kewenangan DPPKAD dalam validasi terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten.
2. Mengkaji dan Menganalisis keharusan adanya validasi terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan DPPKAD sejalan /tidak dengan kewajiban Notaris selaku PPAT di Kabupaten Klaten.

### **D. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis mengenai “Penerapan Validasi dalam Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Transaksi Jual Beli oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Klaten”. Penulis tidak menemukan penelitian lain yang telah dibuat dalam bentuk karya tulis yang ditunjukkan untuk tugas akhir. Adapun beberapa tulisan terkait dengan penelitian tentang penerapan validasi adalah sebagai berikut:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Hernanda Bonus Aprianto dengan judul *Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak dan Nilai Perolehan Objek Pajak*.<sup>10</sup>

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Adysta Hari Pratama dengan judul *Analisis Prosedur Validasi Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sleman)*.<sup>11</sup>

## **E. Tinjauan Pustaka**

---

<sup>10</sup> Bonus, Aprianto Hernanda, *Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)*, Tesis, Surabaya: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya, 2014.

<sup>11</sup> Adysta Hari Pratama, *Analisis Prosedur Validasi Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sleman)*, Tugas Akhir, Yogyakarta: Program D3 Akutansi, Universitas Gajah Mada, 2016.

## 1. Teori Kewenangan

Kewenangan sering kita jumpai dalam kajian ilmu politik, ilmu pemerintahan dan ilmu hukum. Kewenangan adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu. Penggunaan kewenangan secara bijaksana merupakan faktor kritis bagi eektivitas organisasi sebab kewenangan tersebut digunakan untuk mencapai tujuan bagi pihak yang berwenang. *Robert Biersted* menyatakan dalam bukunya "*an analysisist of social power*" bahwa kewenangan merupakan kekuasaan yang dilembagakan, seseorang yang memiliki kewenangan berhak membuat peraturan dan mengharapkan kepatuhan terhadap peraturannya.<sup>12</sup>

Kewenangan sering disamakan kekuasaan, karena kewenangan dan kekuasaan memiliki makna yang sama, kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legislatif dan yudikatif adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan disamping unsur-unsur hukum, kewenangan (wewenang), keadilan, kejujuran, kebijaksanaan dan kebajikan. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan, hubungan dalam hal ini berarti ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Rian Ardi, *Pengertian, Perbedaan Kekuasaan, Dan Wewenang*, Jakarta: PT.Gramedia Utama, 2010, hlm. 2.

<sup>13</sup> Miriam Budiarjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta:Gramedia Pustaka Utama, 1998, hlm. 35-36.

Kewenangan dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Wewenang adalah hak dan kewajiban. Berkaitan dengan otonomi daerah, hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri dan mengelola sendiri, sedangkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana mestinya. Kewajiban secara vertikal merupakan kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam satu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan.<sup>14</sup>

Kewenangan pemerintah adalah bersumber pada peraturan perundang-undangan. Secara teoretik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dapat diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.<sup>15</sup> Kewenangan atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Delegasi merupakan pelimpahan wewenang dari satu organ pemerintahan kepada organ lainnya. Mandat terjadi apabila organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain yang mengatasnamakan organ pemerintahan yang memberikan mandat.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Bagir Manan, *Wewenang, Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah pada Seminar Nasional, Fakultas Hukum Unpad, Bandung, 13 Mei 2000, hlm. 1-2.

<sup>15</sup> Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 101.

<sup>16</sup> Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang PTUN*, Buku II, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993, hlm. 91.

Kewenangan atribusi bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan, sehingga dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab ekstern dan intern. Pada kewenangan mandat, penerima mandat hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat. Dalam kewenangan delegasi, hanya terjadi pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat lainnya dengan memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.<sup>17</sup>

Kewenangan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah mempunyai 2 (dua) macam sifat, yaitu kewenangan yang bersifat atributif dan distributif. Kewenangan yang bersifat atributif merupakan kewenangan yang melekat, yaitu kewenangan yang langsung diberikan oleh undang-undang. Sedangkan, kewenangan yang bersifat distributif adalah kewenangan yang langsung diberikan oleh atasan kepada bawahan dan hanya bersifat sementara<sup>18</sup>.

Perbedaan antara kewenangan atributif dan distributif adalah terletak pada pertanggung jawabannya, kewenangan atributif memiliki tanggung jawab yang melekat kepada aparat atau pejabat yang langsung ditunjuk oleh undang-undang. Sedangkan, kewenangan distributif terbagi 2 (dua) yaitu mandat dan delegasi, untuk mandat pertanggung jawabannya melekat pada pemberi wewenang dan

---

<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1998, hlm. 9-10.

<sup>18</sup> Sutarto, *Dasar-dasar Kepemimpinan dalam Administrasi*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2001, hlm. 141.

untuk delegasi pertanggung jawabannya berpindah kepada si penerima wewenang.

## **2. Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan**

Hukum tentang perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perikatan. Perjanjian mempunyai sifat terbuka, yaitu dengan memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Buku III KUHPerdata tersebut, umumnya dikategorikan sebagai hukum pelengkap. Dari segi bekerjanya aturan hukum, hukum dapat dibedakan antara hukum yang bersifat pemaksa (*dwingenrechts, obligatory law*) dan hukum yang bersifat pelengkap atau mengatur (*aanvullenrecht, optional law*).<sup>19</sup>

Hukum bersifat pemaksa mengandung maksud bahwa pembuat undang-undang tidak memberikan keleluasaan kepada pihak untuk menentukan atau untuk menerapkan aturan itu. Maksud dari hukum bersifat pemaksa adalah aturan itu tidak boleh disimpangi oleh mereka yang membuat hubungan hukum dalam ketentuan yang mereka buat dan harus tunduk pada aturan itu.

Hukum bersifat pelengkap, adalah aturan-aturan yang hanya berlaku sejauh orang-orang yang berkepentingan tidak mengaturnya secara lain.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta:Kencana, 2008, hlm. 234.

<sup>20</sup> Djasadin Sragih, *Suatu Pengantar Azas Hukum Perdata*, Jilid Pertama, Bandung:Alumni, 1973, hlm. 14.

Hukum pelengkap ini menunjukkan makna mengisi atau melengkapi kekosongan yang dibiarkan oleh orang yang bersangkutan, misalnya dalam suatu perjanjian jual beli, para pihak berwenang menentukan sendiri, mengenai harga, waktu dan tempat penyerahan, dan pembayaran. Kalau mereka tidak melakukannya, maka undang-undang menetapkan di mana mereka harus melakukan prestasi mereka.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dan pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>21</sup> Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:<sup>22</sup>

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan dan kedewasaan pada diri para pihak yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab yang diperbolehkan.

Penjelasan pada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian yang termasuk pada perjanjian jual beli tanah sesuai dengan KUHPerdara pada Pasal 1320 antara lain sebagai berikut:

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya, yaitu kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, dengan membuat akta atau perjanjian tertulis dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>21</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta:Intermasa, 1998, hlm. 1.

<sup>22</sup> Yahya Harahab, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung:Alumni, 1986, hlm. 24.

2. Syarat Cakap, yaitu pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang-orang yang cakap, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.
3. Syarat hal tertentu, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikatnya, dan hak yang melekat diatasnya, maupun hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat kausal atau sebab tertentu, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari suatu perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Asas-asas perjanjian diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, asas-asas pada Pasal 1338 tersebut perlu diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*).
2. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*).
3. Asas Konsensualisme (*Consensualism*).
4. Asas Itikad Baik.

Menurut Sudikno Mertokusumo, ada 3 (tiga) asas perjanjian yang harus dijadikan prinsip dalam melakukan perikatan, asas-asas tersebut dapat dirici sebagai berikut:<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Henry P.Panggabean,*Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Aalasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian(Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta:Liberty, 2001, hlm. 7.

1. Asas konsensualisme, yakni suatu persesuaian kehendak (berhubungan dengan lahirnya suatu perikatan/perjanjian).
2. Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian (berhubungan dengan akibat suatu perjanjian).
3. Asas kebebasan berkontrak (berhubungan dengan isi suatu perjanjian).

Asas kebebasan berkontrak pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, bahwa semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Jadi, diperbolehkan untuk menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal dalam perjanjian bernama dan isinya menyimpang dari perjanjian bernama yang diatur dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak ini mengandung makna bahwa, orang bebas untuk mengikatkan diri kepada orang lain, kapan, apa dan bagaimana yang diinginkan dalam perjanjian yang terjadi berdasarkan kehendak yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.<sup>24</sup>

Asas kebebasan berkontrak juga diterapkan dalam perjanjian jual beli, orang bebas melakukan perjanjian jual beli dengan siapapun atau pihak manapun, orang bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian jual beli (termasuk harga yang disepakati dalam perjanjian jual beli, waktu dan tempat penyerahan, pembayaran, dan semua kehendak para pihak dalam perjanjian jual beli).

---

<sup>24</sup>Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986, hlm.4.

Asas personalitas pada Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara bahwa, perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Asas personalitas diterapkan dalam perjanjian jual beli, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan. Perjanjian jual beli bidang tanah sesuai dengan asas personalitas bahwa, hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual-beli tersebut, dalam perjanjian ini adalah hanya penjual dan pembeli saja. Jadi, siapapun tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi pihak penjual dan pembeli tersebut.

Perjanjian peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah suatu perbuatan hukum, dimana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual. Berdasarkan Pasal 1457, 1458, dan 1459 KUHPerdara, jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan dan disepakati. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Jadi, jual beli tersebut sudah dianggap terjadi, meskipun hak atas tanah tersebut belum beralih kepada pihak pembeli.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dapat beralih dari penjual kepada pembeli harus melalui suatu perbuatan hukum lainnya. Perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan berupa

penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan dalam mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

22

### **3. Pemungutan Pajak Daerah**

Pajak daerah berkaitan erat dengan pembangunan di daerah. Pajak daerah berguna untuk mewujudkan kesejahteraan rakyatnya. Pajak daerah berperan dalam pembiayaan pembangunan yang bersumber pada penerimaan daerah. Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh daerah berdasarkan peraturan pajak yang ditetapkan oleh daerah untuk kepentingan pembiayaan rumah tangganya sebagai badan publik.<sup>25</sup>

Pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Pasal 1 ayat (1) bahwa:

“Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepala daerah tanpa adanya imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah dan pembangunan daerah.”

Pemerintah Daerah mempunyai kewenangan untuk memungut pajak daerah. Pajak daerah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku di daerahnya masing-masing dengan memungut pajak daerah untuk menjadi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemerintah Daerah menetapkan sumber-sumber pendapatan daerah, salah satunya berasal dari PAD yang terdiri atas hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil

---

<sup>25</sup> Aini Hamdani, *Perpajakan*, Jakarta: Bina Aksara, 1985, hlm. 196.

pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah.<sup>26</sup>

Pemungutan pajak daerah dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan pajak yang dibuat dan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pajak daerah mempunyai peranan penting dalam pembiayaan dan pembangunan di daerah. Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah, sehingga dengan adanya pajak daerah tersebut dapat memantapkan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggungjawab. Peraturan daerah tentang pajak daerah mengatur mengenai beberapa hal yaitu:<sup>27</sup>

1. Pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan dalam pokok pajak dan sanksinya;
2. Tata cara penghapusan piutang yang kedaluwarsa; dan
3. Asas timbal balik, berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan pajak.

Pemerintah Daerah dalam mengelola pajak daerah mengatur mengenai penetapan tarif pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), cara pengenaan, pemberian pengurangan pajak, pemberian sanksi bagi pihak yang melakukan pelanggaran. Semua aturan yang berkaitan mengenai

---

<sup>26</sup> Mustaqiem, *Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2008, hlm. 117.

<sup>27</sup> Marihot Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Jakarta: Rajawali Press, 2005, hlm. 29.

pajak daerah yang dibuat Pemerintah Daerah akan disesuaikan dengan keadaan wilayah masing-masing daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah.<sup>28</sup>

Pajak daerah harus memperhatikan prinsip-prinsip umum perpajakan yang baik. Pajak daerah harus memiliki kriteria, penerimaan/pendapatan harus ditentukan dengan tepat, distribusi beban pajak harus adil, kepada siapa saja pajak tersebut harus ditanggung, dan pajak harus dipilih sedemikian rupa untuk meminimumkan terhadap keputusan perekonomian dalam hubungannya dengan pasar efisien.<sup>29</sup>

Pajak daerah harus memiliki struktur pajak yang memudahkan kebijakan fiskal untuk mencapai stabilitas dan pertumbuhan ekonomi, sistem pajak daerah harus menerapkan administrasi yang wajar dan tegas/pasti agar dapat dipahami oleh wajib pajak, dan biaya-biaya administrasi serta biaya-biaya lain yang berkaitan dengan pajak daerah harus dibuat serendah mungkin jika dibandingkan dengan tujuan-tujuan Pemerintah Daerah lainnya.<sup>30</sup>

Pajak daerah mempunyai sifat dan fungsi sesuai dengan penggolongan pajak, penggolongan pajak untuk mempermudah aturan yang diperlukan dalam peraturan perundang-undangan. Pajak daerah mempunyai ciri-ciri sebagai berikut ini.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

<sup>29</sup> Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan I*, Bandung: PT. Eresco, 1991, hlm. 15.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 16.

<sup>31</sup> Suci Apriliani, *Sistem Pemungutan Pajak Daerah Dalam Era Otonomi Daerah Berdasarkan Perda Nomor 15 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah di Kabupaten Kuningan*, Tesis, Bandung: Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Pasundan, 2013, hlm. 43.

1. Pajak daerah secara ekonomis dapat dipungut, jadi penerimaan pajak harus lebih besar dari biaya pemungutan;
2. Penerimaan pajak daerah relatif stabil dan tidak berfluktuasi;
3. Basis pajak merupakan keuntungan(*benefit*) dan kemampuan membayar(*ability to pay*).

Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah (Provinsi, Kabupaten/Kota), kewenangan pemungutan pajak daerah diatur sesuai dengan Peraturan Daerah masing-masing wilayah. Objek pajak daerah Kabupaten/Kota lebih luas dibandingkan objek pajak daerah provinsi berdasarkan peraturan pemerintah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Pajak daerah itu dipungut berdasarkan peraturan nasional tetapi dalam penetapan tarifnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah.<sup>32</sup>

Objek pajak daerah merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam pajak daerah. Objek pajak merupakan manifestasi dari keadaan yang nyata (*taatbestand*). Keadaan yang nyata (*taatbestand*) adalah keadaan, peristiwa, atau perbuatan yang menurut peraturan perundangan-undangan pajak yang dapat dikenakan pajak.<sup>33</sup>

Objek pajak dimiliki dan dinikmati oleh wajib pajak pada ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak ditentukan secara jelas dan tegas mengenai aturan yang menjadi objek pajak dalam setiap jenis pajak daerah.

---

<sup>32</sup> K.J.Davey, *Pembiayaan Pemerintah Daerah*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1988, hlm.39.

<sup>33</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan Pertama, Edisi ke-4, Bandung: PT.Refika Aditama, 2003, hlm.86.

Sehingga penentuan mengenai objek pajak dalam setiap jenis pajak daerah diatur dengan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 04 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

Objek penelitian mengenai kewenangan hak turut campur DPPKAD dalam validasi pada transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten dan keharusan adanya validasi terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan DPPKAD sejalan/tidak dengan kewajiban Notaris selaku PPAT di Kabupaten Klaten.

### **2. Subjek Penelitian**

Dalam penelitian tentang penerapan validasi dalam peralihan Hak atas Tanah (transaksi jual beli) oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) di Kabupaten Klaten, yang menjadi subjek penelitian adalah:

1. Kepala Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
2. Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Klaten.
3. Notaris selaku PPAT Emi Sulistyani, SH. di Kabupaten Klaten.

4. Notaris selaku PPAT Endang Astuti, SH. di Kabupaten Klaten.

27

### 3. Sumber Data

Data yang dipergunakan adalah data sekunder, data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian penerapan validasi dalam peralihan Hak atas Tanah pada transaksi jual beli oleh DPPKAD di Kabupaten Klaten. Sumber terbagi menjadi tiga golongan, yaitu data primer, data sekunder, dan data tertier, yang akan diuraikan sebagai berikut:

a) Data Primer, yakni merupakan bahan hukum yang bersifat landasan hukum.

Dalam penulisan penerapan validasi dalam peralihan Hak atas Tanah pada transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) di Kabupaten Klaten, bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi.

b) Data sekunder, adalah memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berikut hal-hal yang berkaitan dengan isi bahan hukum primer. Dalam penulisan tesis ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berbagai buku, jurnal hukum, dan sumber-sumber dari internet yang membahas mengenai validasi.

28

c) Bahan hukum tertier, adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian tesis penerapan validasi dalam peralihan Hak atas Tanah pada transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) di Kabupaten Klaten, bahan hukum tertier yang digunakan adalah kamus hukum dalam bahasa Indonesia.

#### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian tentang penerapan validasi dalam peralihan Hak atas Tanah pada transaksi jual beli oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) di Kabupaten Klaten, mengambil domisili penelitian di Kabupaten Klaten.

#### 5. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi

untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

## 6. Analisis Penelitian

Ditinjau dari sifatnya, penelitian ini akan menggunakan tipologi penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang,

29

bertujuan untuk menggambarkan secara jelas eksistensinya suatu peraturan yaitu, Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Klaten.

## G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri atas 5 (lima) bab yang secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, yang menjadi alasan penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berisi uraian masalah yang dibahas dalam tesis ini, tujuan dari penelitian ini, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, bab ini berisi mengenai tinjauan umum mengenai definisi dan penjabaran mengenai kewenangan, perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, dan pajak daerah.

Bab III Pembahasan, menjelaskan dan menjawab rumusan masalah yang akan dituangkan dalam hasil penelitian.

Bab IV Analisis dan Data, peneliti akan menjelaskan dan mengolah data menjadi informasi yang dapat dipahami untuk mengambil kesimpulan.

Bab V Penutup, peneliti akan menjelaskan kesimpulan dari pembahasan atau hasil dari penelitian.

30

## **BAB II**

### **TINJAUAN TENTANG KEWENANGAN, PERJANJIAN DAN PAJAK DAERAH**

#### **A. Tinjauan Tentang Teori Kewenangan**

##### **1. Pengertian Kewenangan**

Pemerintah Indonesia dalam menjalankan pemerintahan berkewajiban untuk dapat mewujudkan tujuan negara dalam mengatur dan mengelola perekonomian, kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk mewujudkan kesejahteraan nasional. Ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Bab XIV pada Pasal 33 dan 34 bahwa:

“Kewajiban Negara dan Pemerintah untuk mengatur dan mengelola perekonomian, cabang-cabang produksi, dan kekayaan alam dalam rangka mewujudkan kesejahteraan sosial, memelihara fakir miskin dan anak-anak terlantar, serta memberikan jaminan sosial dan kesehatan bagi warga negara.”

Pemerintah di tingkat pusat maupun daerah memiliki tugas dan wewenang secara konstitusional untuk menyelenggarakan segala urusan pemerintahan dengan baik. Tugas dan wewenang pemerintah pusat maupun daerah adalah berkewajiban untuk:<sup>34</sup>

- a. Pemerintah bertugas dan berwenang dalam administrasi di bidang keamanan dan ketertiban umum;
- b. Tugas dan wewenang pemerintah untuk menyelenggarakan tata usaha pemerintahan;
- c. Tugas dan wewenang administrasi negara di bidang pelayanan umum;
- d. Tugas dan wewenang administrasi negara di bidang penyelenggaraan kesejahteraan umum.

Kewenangan berfungsi untuk menyelenggarakan pemerintahan yang baik dan mempunyai peranan yang penting dalam kajian Hukum Tata Negara (HTN) dan Hukum Administrasi Negara (HAN). Kewenangan yang diterapkan didalam kajian HTN dan HAN adalah terkandung adanya suatu hak dan kewajiban. Kewenangan merupakan suatu kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu, sehingga menimbulkan akibat hukum yang mencakup mengenai timbulnya suatu kewajiban. Kewenangan merupakan hak yang berisi suatu kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban merupakan sesuatu yang memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Bagir Manan, *Hubungan Antara Pusat dan Daerah Berdasarkan Asas Desentralisasi Menurut UUD 1945*, Disertasi, Bandung: Universitas Padjadjaran, 1996. hlm. 122-125.

<sup>35</sup> Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Jakarta: CV. Rajawali, 2006, hlm. 99.

Kewenangan berbeda dengan kekuasaan, kewenangan merupakan hak sekaligus kewajiban sedangkan kekuasaan hanya menggambarkan suatu hak untuk berbuat ataupun hak untuk tidak berbuat. Berkaitan dengan otonomi daerah, hak merupakan kekuasaan untuk mengatur sendiri (*zelfregelen*) dan mengelola sendiri (*zelfbesturen*). Kewenangan secara horizontal merupakan kewenangan untuk menjalankan pemerintahan sebagaimana mestinya, sedangkan kewenangan secara vertikal adalah kewenangan untuk menjalankan pemerintahan dalam satu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan.<sup>36</sup>

Asas legalitas dalam negara hukum ditempatkan sebagai sendi utama untuk penyelenggaraan pemerintahan, wewenang pemerintahan (*bestuurs bevoegdheid*) yang berasal dari suatu peraturan perundang-undangan. Pemerintahan tidak bisa menganggap bahwa pemerintah memiliki kewenangan sendiri. Kewenangan hanya diberikan oleh undang-undang. Pembuat undang-undang dapat memberikan wewenang pemerintahan tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga untuk para pegawai pemerintahan.<sup>37</sup>

Kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan secara teoritik dapat diperoleh melalui 3(tiga) cara yaitu, atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan delegasi merupakan suatu pelimpahan wewenang yang telah ada

---

<sup>36</sup> Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi.....*, Makalah pada Seminar Nasional, Bandung, Fakultas Hukum Unpad, 2000, hlm. 1-2.

<sup>37</sup> R.J.H.M Husaiman, *Hukum Administrasi Umum (Algemeen Bestuursrecht)*, Amsterdam: Kobra, 1994, hlm. 7.

oleh Badan atau Jabatan TUN yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan TUN. Kewenangan delegasi selalu didahului oleh kewenangan atribusi.<sup>38</sup>

Kewenangan atribusi merupakan kewenangan yang diberikan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Kewenangan delegasi merupakan pelimpahan wewenang dari suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan tanggung jawab dan tanggung gugatan beralih kepada delegataris. Kewenangan mandat merupakan prosedur pelimpahan kewenangan dalam hubungan rutin antara atasan dan bawahan, dengan tanggung jawab dan tanggung gugatan tetap melekat pada si pemberi mandat tersebut.<sup>39</sup>

## **2. Kewenangan Pemerintah dalam Hukum Publik dan Hukum Privat**

Lembaga hukum publik memiliki kedudukan yang mandiri yang sesuai dalam statusnya sebagai badan hukum. Lembaga-lembaga hukum publik yang menjadi induk dari Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara ini diantaranya adalah Negara, Lembaga-lembaga Tertinggi dan Tinggi Negara, Departemen, Badan-badan Non Departemen, Provinsi, Kabupaten, Kotamadya dan lain sebagainya. Menurut peraturan perundang-undangan lembaga hukum publik tersebut dapat melakukan perbuatan/tindakan hukum perdata.<sup>40</sup>

Organ atau jabatan pemerintahan dapat melakukan perbuatan hukum perdata mewakili badan hukum induknya, namun yang terpenting dalam HAN

---

<sup>38</sup>Indroharto.....*Op.cit.*, hlm. 92.

<sup>39</sup>Philipus.M.Hadjon,*Fungsi Normatif Hukum Administrasi untuk Mewujudkan.....*, Surabaya,Fakultas Hukum Universitas Airlangga,1994, hlm 8.

<sup>40</sup> Indroharto,*Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Jakarta:Pustaka Sinar Harapan, 1993,hlm. 65-66.

adalah mengetahui organ atau jabatan dalam melakukan perbuatan hukum yang bersifat publik. Meskipun jabatan pemerintahan dilekati dengan hak dan kewajiban atau diberi wewenang untuk melakukan tindakan hukum, namun jabatan tidak dapat berdiri sendiri.<sup>41</sup>

Jabatan pemerintahan merupakan fiksi, dalam melakukan perbuatan hukum jabatan dilakukan melalui perwakilan oleh pejabat yang bersangkutan. Hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat, maka jabatan bertindak dengan perantaraan pejabatnya. Dapat dideskripsikan bahwa jabatan walikota itu berjalan dengan diwakili oleh walikota.<sup>42</sup> Pejabat hanya menjalankan tugas dan wewenang, yang dilekati wewenang adalah jabatan.

Ketentuan Hukum Tata Negara, memberikan suatu deskripsi bahwa jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, jabatanlah yang berwenang untuk melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum. Hak dan kewajiban akan berjalan terus, meskipun terdapat pergantian pejabat.<sup>43</sup> Jabatan merupakan suatu kondisi atau keadaan lingkungan yang tetap dan tidak dapat berganti-ganti, sedangkan pejabat dapat berganti-ganti. Pergantian dari pejabat itu tidak mempengaruhi atas suatu kewenangan yang melekat pada jabatan.

Jabatan dengan pejabat mempunyai hubungan yang erat antara satu dengan yang lainnya, namun jabatan dengan pejabat itu mempunyai kedudukan hukum yang berbeda dan terpisah, sehingga jabatan dan pejabat tersebut diatur dengan

---

<sup>41</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi di Daerah*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2008, hlm. 76.

<sup>42</sup> Utrecht E, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Ichtiar, 1957, hlm. 202.

<sup>43</sup> Logemann, J.H.A, *Over de Theorie Van een Stellig Staatsrecht*, Jakarta: CV. Saksama, 1954, hlm. 89.

hukum yang berbeda. Jabatan diatur oleh Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara, sedangkan pejabat diatur dan tunduk pada hukum kepegawaian.<sup>44</sup>

Pejabat dalam menjalankan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dapat menampilkan dua kepribadian dalam diri pejabat tersebut. Pejabat selaku pribadi dan selaku personifikasi dari organ yang tunduk pada hukum kepegawaian dan juga tunduk pada hukum keperdataan, kapasitasnya pejabat selaku individu atau selaku pribadi. Tindakan hukum jabatan pemerintahan dijalankan oleh pejabat pemerintah, maka kedudukan hukum pemerintah berdasarkan hukum publik adalah sebagai wakil dari jabatan pemerintahan.

Negara, provinsi dan kabupaten/kotamadya merupakan organisasi jabatan atau perkumpulan dari organ kenegaraan dan pemerintahan yang menjadi bagian dari badan hukum publik. Namun, berdasarkan pada hukum keperdataan (*privat*) yang dilihat dari unsur-unsur badan hukumnya maka negara, provinsi dan kabupaten/kotamadya adalah perkumpulan dari badan-badan hukum yang tindakan hukumnya dijalankan oleh pemerintah.<sup>45</sup>

Pemerintahan dalam kesehariannya yang spesifik sebagai pemerintah selalu menggunakan berbagai ketentuan hukum privat, namun suatu ketika pemerintah dapat terlibat dalam hukum keperdataan. Ketika pemerintah

---

<sup>44</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara.....,Op. Cit.,* hlm 78-79.

<sup>45</sup> Ali Chindir, *Badan Hukum*, Bandung: Alumni, 1987, hlm. 21.

bertindak dalam lapangan keperdataan dan tunduk pada peraturan hukum perdata, maka pemerintah bertindak untuk dan atas nama dari wakil badan hukum melainkan bukan bertindak untuk dan atas nama person dari jabatannya.<sup>46</sup>

Pemerintahan saat berkedudukan dalam hukum keperdataan dapat menjadi pihak dalam sengketa keperdataan dengan kedudukan yang sama dengan seseorang atau badan hukum perdata. Kedudukan pemerintah sama seperti seseorang atau badan hukum perdata (*equality before the law*) dalam peradilan umum.<sup>47</sup> Pemerintah sebagai badan hukum, maka bertindak untuk dan atas perwakilan dari pemerintahan tersebut. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah di dalam bidang keperdataan adalah sebagai wakil dari badan hukum.

### **3. Hubungan Kewenangan Pemerintah Pusat dengan Daerah**

Pemerintah dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam mengatur pemerintahan juga berwenang dalam membuat peraturan perundang-undangan yang akan diterapkan dan berwenang untuk membuat peraturan kebijakan. Kewenangan pemerintah beserta organ-organnya dilekati dengan wewenang diskresi (*discretionary power*) atau *Ermessen*.<sup>48</sup> Hubungan antara Pemerintah Pusat dengan Daerah menepatkan posisi masyarakat daerah yang

---

<sup>46</sup> Ridwan H.R., *Kedudukan, Kewenangan, dan Tindakan Hukum Pemerintah dalam Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: CV.Rajawali, 2006, hlm 88.

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 89.

<sup>48</sup> Ridwan H.R., *Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2008, hlm. 90.

tinggi, masyarakat daerah menjadi penyeimbang kekuasaan Pemerintah Pusat dengan Daerah. Penyerahan kekuasaan Pemerintah Pusat kepada Daerah dengan kekuasaan internal (*internal sovereignty*) seperti kerucut terpotong (*tricated form*), akan tetapi kekuasaan yang diserahkan itu sangat sedikit namun sangat mendasar (*external sovereignty*).<sup>49</sup>

Prinsip yang tertanam dalam negara kesatuan adalah Pemerintah Pusat mempunyai kewenangan untuk campur tangan yang lebih intensif terhadap persoalan-persoalan di daerah, tetapi kewenangannya hanya sebatas pada perumusan umum UUD. Pemerintah Pusat pada hakikatnya dapat mencampuri urusan apapun yang ada di pemerintahan daerah mengenai kepentingan umum.<sup>50</sup>

Pemerintah Pusat mempunyai hak untuk mengatur segala macam permasalahan yang ada di dalam negara, sedangkan Pemerintah Daerah hanya memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri sepanjang tidak atau belum diatur oleh Pemerintah Pusat.<sup>51</sup> Kewenangan otonomi daerah tidak dapat diartikan adanya suatu kebebasan penuh dari daerah untuk menjalankan hak dan fungsi otoniminya sekehendak daerah tanpa mempertimbangkan kepentingan nasional secara keseluruhan.<sup>52</sup> Pembagian

---

<sup>49</sup> Zen Zanibar, *Otonomi Desa dengan Acuan Khusus Pada Desa Di Provinsi Sumatra.....*, Jakarta: Disertasi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, hlm. 107.

<sup>50</sup> Amrah Muslimin, *Aspek-Aspek Hukum Otonomi Daerah*, Bandung: Alumni, 1982, hlm.17.

<sup>51</sup> R. Tresna, *Bertamasya Ke Taman Ketatanegaraan*, Bandung: Dibia, 1991, hlm.20.

<sup>52</sup> Ryaas Rasyid, *Prespektif Otonomi Luas Dalam Otonomi atau Federalisme.....*, Jakarta: Suara Pembaharuan, 2000, hlm.27.

kewenangan urusan Pemerintahan Daerah pada Pasal 7 berdasarkan ketentuan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Dearah bahwa:

“(1) Kewenangan daerah mencakup kewenangan dalam seluruh bidang pemerintahan, kecuali kewenangan dalam bidang politik luar negeri, pertanahan keamanan, peradilan moneter dan fiscal, agama serta kewenangan di bidang lainnya;

(2) Kewenangan bidang lain, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kebijakan tentang perencanaan nasional dan pengendalian pembangunan nasional secara makro, dana perimbangan keuangan, sistem administrasi negara dan termasuk lembaga perekonomian negara, pembinaan dan pemberdayaan Sumber Daya Manusia (SDM), pendayagunaan Sumber Daya Alam (SDA), serta teknologi tinggi yang strategis, konservasi, dan dengan standarisasi nasional.”

Kewenangan Pemerintah Daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri meliputi kepentingan individu, kepentingan dari penguasa dan kepentingan masyarakat daerah. Pemerintah Daerah dalam mengurus rumah tangganya harus selaras, seimbang dan saling melengkapi satu dengan yang lain.

Pembagian wewenang, tugas serta semua urusan antara Pemerintahan Pusat dengan Daerah pasti akan bermanfaat dalam membentuk sistem hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah yang saling berkesinambungan, termasuk hubungan Pemerintah Pusat dengan daerah dalam bidang keuangan. Sehingga prinsip otonomi dan kesatuan bangsa beserta implikasinya terhadap pemerintahan dan pembangunan adalah hubungan harmonis antara Pemerintahan Pusat dengan Daerah.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> M.Fauzan, *Hukum Pemerintahan Daerah Kajian Tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Daerah*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Press, 2006, hlm. 86.

Pembagian wewenang antara pemerintah pusat dan daerah yang tidak proposional dan tidak memperhatikan keberadaan satuan pemerintahan yang lebih rendah dibawahnya untuk mengatur dan mengurus kepentingan daerahnya, akan dapat menimbulkan antipati masyarakat yang ada di daerah kepada pemerintahan pusat. Permasalahan ini akan mengancam dan memberikan dampak pada eksistensi negara kesatuan sebagai akibat rasa ketidakpuasan terhadap pembangunan daerah yang bersifat sentralistik.<sup>54</sup>

Hubungan pemerintah pusat dan daerah harus saling berkesinambungan dan saling melengkapi satu sama lain. Pemerintah daerah merupakan sekedar kepanjangan tangan dari pemerintah pusat, pemerintah daerah diberi kekuasaan besar untuk melakukan manuver politik untuk menunjukkan pengabdianya kepada pemerintah pusat<sup>55</sup>

Pendapatan Asli Daerah yang kecil membuat Pemerintah Daerah untuk tetap mengandalkan sumber-sumber keuangan Pemerintah Pusat, sehingga Pemerintah Daerah tetap berada dibawah pengawasan (*control*) birokrasi Pemerintahan Pusat. Kekurangan sumber finansial Pemerintah Daerah disebabkan kekurangan prakarsa kebijakan Pemerintah Pusat untuk menambah jumlah urusan dan wewenang Daerah Kabupaten/Kota dalam mengolah sumber-sumber pendapatan yang lebih besar.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> Ni'matul Huda, *Otonomi Daerah, Filosofi, Sejarah Perkembangan dan .....*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005, hlm. 79.

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm. 80.

Hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah prinsip demokrasi tidak boleh disederhanakan dalam pengambilan keputusan dan penyelenggaraan pemerintahan yang melibatkan masyarakat daerah. Prinsip demokrasi tidak hanya berbicara mengenai pembagian dan pemisahan kekuasaan atau kewenangan Pusat dan Daerah. Prinsip demokrasi harus memperhatikan:<sup>57</sup>

1. Unsur-unsur dari kekuasaan harus mencerminkan rasa keadilan. Hubungan Pusat dan Daerah dalam pengambilan keputusan harus dengan keadilan dengan melihat apakah daerah sudah cukup terwakili. Pemerintah pusat dalam mengambil kebijakan harus melihat adanya dinamika dan permasalahan-permasalahan yang ada di daerah.
2. Bahan baku dalam pengambilan keputusan dalam hubungan Pusat dan Daerah dengan elit politik yang memiliki mandat penuh untuk mengembangkan bahan baku pengambilan keputusan. Bahwa pelaku politik di daerah harus taat atau patuh dengan keputusan maupun kebijakan yang ada di tingkat pusat.
3. Pola hubungan antara penguasa dan rakyat. Kesempatan bagi rakyat untuk turut serta bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pemerintah daerah. Rakyat dapat mengawasi kebijakan dari penguasa daerah yang bertujuan untuk memberikan kontribusi terciptanya pemerintahan daerah yang bersih dan proposional.

## **B. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan konsep hukum perikatan yang dianut dalam sistem *civil law*. Hukum perjanjian diatur dalam Buku III BW atau sering disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian itu

---

<sup>57</sup> Tim Lapera, *Otonomi Pemberian Negara Kajian Kritis Atas Kebijakan Otonomi Daerah*, Yogyakarta: Pustaka Utama, 2001, hlm. 48.

merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>58</sup>

Perjanjian itu digambarkan seperti orang yang terikat pada janjinya sendiri, yaitu janji yang diberikan kepada pihak lain dalam perjanjian. Janji yang diberikan kepada pihak lain tersebut mengikat kedua belah pihak dan janji tersebut menimbulkan utang yang harus dipehuni.<sup>59</sup> Pada prinsipnya perjanjian itu merupakan suatu janji yang dibuat oleh para pihak dengan adanya kesepakatan.

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Meskipun janji didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat tidak untuk menimbulkan akibat hukum, maka apabila janji yang dibuat tersebut dilanggar tidak akan ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.<sup>60</sup> Perjanjian adalah penggunaan yang lebih tepat dengan kesepakatan para pihak, yang memiliki akibat hukum dan dapat dituntut di pengadilan.

Perjanjian diatur dalam Bab II Buku III KUHPerdara Indonesia, menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara adalah:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.”

---

<sup>58</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Internasa, 1984, hlm. 36.

<sup>59</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 146.

<sup>60</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1999, hlm. 110.

Perjanjian dalam arti luas adalah suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan dan perjanjian kawin. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit adalah suatu perjanjian yang hanya ditunjukkan kepada hubungan hukum dalam lapangan hubungan harta kekayaan saja sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara.<sup>61</sup>

Substansi dari pengertian perjanjian adalah adanya kesepakatan bersama (*mutual agreement*) atau persetujuan (*assent*) antara para pihak yang menciptakan suatu kewajiban yang dilaksanakan atau kewajiban yang memiliki kekuatan hukum.<sup>62</sup> Persetujuan (*agreement*) merupakan suatu pertemuan pendapat atau maksud dari pemikiran para pihak yang melakukan perjanjian. Persetujuan tersebut telah menjadi kesepakatan para pihak tentang sesuatu yang telah dilakukan maupun sesuatu yang akan dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian. Persetujuan antara para pihak dapat digambarkan sebagai suatu kesepakatan timbal balik untuk melakukan sesuatu.

Perjanjian yang berlaku di Indonesia dengan sistem *civil law* memuat beberapa unsur-unsur yang diterapkan dalam perjanjian yaitu sebagai berikut ini:<sup>63</sup>

---

<sup>61</sup> J. .Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 27.

<sup>62</sup> Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-Dasar Merancang Kontrak*, Jakarta: Grasindo, 1998, hlm. 5.

<sup>63</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian pertama)*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2014, hlm.66.

1. Ada para pihak;
2. Ada kesepakatan yang membentuk perjanjian;
3. Kesepakatan itu ditunjukkan untuk menimbulkan akibat hukum; dan
4. Ada objek tertentu.

Unsur-unsur perjanjian diatas dapat diklasifikasikan dalam 3 (tiga) klasifikasi, yaitu unsur *essentialia*, unsur *naturalia* dan unsur *accidentalia*. Unsur *essentialia* adalah unsur yang harus ada di dalam suatu perjanjian. Unsur ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian dan menentukan atau mengakibatkan suatu perjanjian tercipta (*constructieve oordeel*).<sup>64</sup>

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Sifat alami (*natuur*) perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian, misalkan penjual wajib menjamin bahwa barang tidak ada cacat.<sup>65</sup> Unsur *accidentalia* adalah unsur sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak. Misalkan, perjanjian jual beli tanah, ditentukan tidak beserta pohon atau tanaman yang tumbuh diatasnya.<sup>66</sup>

## 2. Asas-Asas dalam Perjanjian

---

<sup>64</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994, hlm. 25.

<sup>65</sup> *Ibid.*

<sup>66</sup> *Ibid.*

Asas-asas perjanjian memiliki peranan penting untuk memahami berbagai undang-undang mengenai sahnya perjanjian. Hubungan fungsional antara asas dan ketentuan hukum (*rechtsgels*) adalah sebagai berikut ini:<sup>67</sup>

1. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pembangun sistem. Asas-asas ini tidak hanya mempengaruhi hukum positif, tetapi juga berpengaruh dalam banyak hak untuk menciptakan suatu sistem. Sistem tidak akan ada tanpa adanya suatu asas-asas hukum.
2. Asas-asas itu membentuk satu dengan yang lainnya dalam suatu sistem *check and balance*. Asas-asas hukum ini sering merujuk ke arah yang berlawanan, apa yang kiranya menjadi merupakan rintangan ketentuan-ketentuan hukum. Oleh karena itu menunjuk ke arah yang berlawanan, maka asas-asas hukum itu saling kekang mengekang sehingga ada keseimbangan.

Sistem pengaturan hukum perjanjian yang terdapat di dalam Buku III KUHPerdara memiliki sifat sebagai hukum pelengkap (*aanvullenrechts* atau *optional law*). Sifat pelengkap tersebut, orang boleh menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan Buku III KUHPerdara dan para pihak dapat mengatur sendiri yang menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara.<sup>68</sup>

Buku III KUHPerdara bersifat pelengkap, para pihak dapat menyimpangi aturan yang ada dalam ketentuan Buku III KUHPerdara, namun jika suatu ketika terjadi masalah dan belum diatur para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian maka harus kembali kepada aturan yang berlaku pada ketentuan Buku III KUHPerdara.

---

<sup>67</sup> Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta: Liberty, 2001, hlm. 7.

<sup>68</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian pertama)*.....*Op. Cit.*, hlm. 84.

Hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia mengenal 4 (empat) asas perjanjian yang saling kait mengkait satu dengan yang lainnya. Empat (4) asas yang berlaku dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:<sup>69</sup>

1. Asas konsensualisme (*the principle of consensualism*);
2. Asas kekuatan mengikatnya kontrak (*the legal binding of contract*);
3. Asas kebebasan berkontrak (*the principle of freedom of contract*); dan
4. Asas iktikad baik (*the principle of good faith*).

Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Bahkan, hukum kontrak seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak.<sup>70</sup> Asas kebebasan berkontrak ini orang dapat bebas menentukan isi perjanjian yang sebelumnya tidak dikenal dan belum diatur dalam Buku III KUHPerdata.

Asas kebebasan berkontrak ini bersifat universal, artinya asas kebebasan berkontrak ini berlaku juga dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara-negara lain dan memiliki ruang lingkup yang sama.<sup>71</sup> Pasal 1338 KUHPerdata mengakui adanya asas kebebasan berkontrak yang diterapkan dalam perjanjian di Indonesia. Asas kebebasan berkontrak ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang,

---

<sup>69</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia Press, 2004, hlm. 27.

<sup>70</sup> Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian.....*, *Op. Cit.*, hlm 3.

<sup>71</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm.47.

jadi isi dari perjanjian yang dibuat para pihak itu sah dan mengikat sebagai undang-undang.

Asas konsensualisme merupakan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada kesepakatan atau konsensus. Pihak-pihak yang membuat perjanjian harus berdasarkan pada suatu kesepakatan. Dengan adanya suatu kesepakatan, maka perjanjian dikatakan telah lahir. Asas konsensualisme menyatakan bahwa, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>72</sup>

Asas konsensualisme memberikan dasar bahwa, jika tidak ada kata sepakat maka tidak ada perjanjian. Kata sepakat menjadi dasar dalam perjanjian atas penerapan asas konsensualisme. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.<sup>73</sup>

Asas konsensualisme sebagai dasar suatu perjanjian ini berkaitan dengan penghormatan martabat manusia. Peningkatan martabat manusia dengan ditetapkannya perkataan seseorang yang dapat dipercaya. Meletakkan kepercayaan perkataan seseorang berarti menganggap orang itu ksatria.<sup>74</sup> Dengan menganggap orang itu ksatria maka dapat menaikkan martabat manusia atas suatu kepercayaan dalam perkataan yang tertuang pada kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perjanjian.

---

<sup>72</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak.....*, Op. Cit., hlm. 27.

<sup>73</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

<sup>74</sup> Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 17.

Asas kekuatan mengikatnya kontrak ini merupakan kesepakatan para pihak yang mengikat sebagaimana layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Kehendak para pihak inilah yang menjadi dasar suatu perjanjian dan perjanjian ini berlaku sebagai undang-undang. Terjadinya perbuatan hukum itu ditentukan berdasarkan kesepakatan. Kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikatnya perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*).<sup>75</sup>

Asas personalitas dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara adalah perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut. Jadi, asas personalitas ini berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Terdapat penyimpangan dari asas personalitas pada ketentuan Pasal 1317 ayat (1) menyatakan dapat diadakan perjanjian dengan pihak ketiga, jika suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain.

Asas personalitas ini dalam perjanjian dapat berlaku juga terhadap pihak ketiga. Perjanjian bagi pihak ketiga adalah suatu perjanjian yang oleh para pihak yang membuat perjanjian dituangkan dalam satu perjanjian yang isinya menentukan bahwa pihak ketiga akan mendapatkan hak atas suatu prestasi.<sup>76</sup> Asas personalitas yang berlaku untuk pihak ketiga ini memberikan kesempatan untuk meminta ditetapkannya suatu perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga,

---

<sup>75</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*....., *Op. Cit.*, hlm.91.

<sup>76</sup> Setiawan R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1986. hlm. 54.

dengan dipenuhinya beberapa syarat-syarat yang diajukan oleh para pihak yang membuat perjanjian atau yang bersangkutan meminta untuk dirinya sendiri.<sup>77</sup>

### 3. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli secara historis merupakan dari bagian perjanjian tukar menukar di mana salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang sebagai alat pembayaran yang sah. Alat pembayaran yang sah dapat diartikan sebagai harga, ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara bahwa istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada jumlah alat pembayaran yang sah.<sup>78</sup>

Akibat hukum dari perjanjian jual beli adalah penyerahan atas hak milik atas barang yang dijual dari penjual dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada pembeli. Pertukaran yang equivalen antara penjual dan pembeli adalah pertukaran antara benda dan harga dalam bentuk uang.<sup>79</sup> Dalam melakukan perjanjian jual beli terdapat beberapa unsur-unsur jual beli yang terkandung dalam perjanjian jual beli adalah sebagai berikut:<sup>80</sup>

1. Adanya para pihak yang membuat perjanjian, yaitu penjual dan pembeli;
2. Adanya barang yang ditransaksikan;
3. Adanya harga; dan

---

<sup>77</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku I, ..... Op. Cit.*, hlm. 107.  
47

<sup>78</sup> Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1992, hlm. 1.

<sup>79</sup> Moh. Ma'sum Billah, *Kontrak Bisnis Syariah*, Kuala Lumpur: A.S Noorden Press, 2006, hlm. 74.

<sup>80</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2016, hlm. 7.

4. Adanya pembayaran dalam bentuk uang.

Perjanjian jual beli merupakan suatu kesepakatan yang dibuat para pihak dalam membuat perjanjian antara penjual dan pembeli dengan suatu barang yang akan dijual dengan harga tertentu dan dibayarkan dalam bentuk uang.

Perjanjian jual beli berdasarkan KUHPerdata bersifat konsensual. Perjanjian jual beli berlaku asas konsensualisme, karena perjanjian jual beli ini telah lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai harga barang. Asas konsensualisme pada perjanjian jual beli berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata bahwa, perjanjian jual beli dianggap telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sejak para pihak mencapai kata sepakat, walaupun barangnya belum diserahkan dan belum dibayarkan.<sup>81</sup>

Perjanjian jual beli bersifat timbal balik antara pihak penjual dan pihak pembeli, yang ditunjukkan satu pihak melakukan perbuatan menjual dan pihak lainnya membeli. Perjanjian jual beli ini mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik. Perbuatan timbal balik sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual), sedang pihak yang lainnya adalah *koopt* (membeli).<sup>82</sup>

Perjanjian jual beli dalam hukum adat yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah, merupakan perbuatan tunai yang berobjek tanah. Perjanjian transaksi jual beli tanah adalah sejenis perjanjian timbal balik yang bersifat riil. Transaksi jual beli tanah dengan penyerahan benda (sebagai prestasi) berjalan serentak

---

<sup>81</sup> Subekti R. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm.8.

<sup>82</sup> *Ibid.*

dengan pembayaran tunai (seluruhnya terkadang sebagian sebagai kontra prestasi) perbuatan menyerahkan tersebut disebut jual, adol (Jawa).<sup>83</sup>

Perjanjian jual beli pada transaksi jual beli tanah merupakan perjanjian sekaligus selesai dengan tercapainya kesepakatan yang diikuti dengan ikrar atau pembuatan kontrak di hadapan kepala persekutuan hukum yang berwenang. Transaksi jual beli tanah dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli yang disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli.<sup>84</sup>

Perjanjian jual beli yang terjadi dalam transaksi jual beli tanah dan/bangunan itu terdapat ketentuan bahwa, meskipun hak milik atas tanah tersebut belum diselesaikan karena formalitas tersebut dipandang sebagai formalitas dari rangkaian pemindahan hak milik atas tanah tersebut. Keterangan jual beli harus diikuti penyerahan, sebelum hak milik atas tanah tersebut beralih.<sup>85</sup>

Unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Barang dengan istilah benda berwujud dan tidak berwujud. Berwujud artinya dapat dilihat dan diraba, sedangkan tidak berwujud adalah seperti piutang.<sup>86</sup> Barang berwujud menjadi bagian dari kekayaan dan kekayaan tersebut merupakan barang yang tidak berwujud. Hak kebendaan tersebut merupakan hak mutlak atas suatu benda

---

<sup>83</sup> Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta: Liberty, 1991, hlm. 28.

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm. 33.

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> Freida Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, Jilid I, Jakarta: Ind-Hill Co, 2002, hlm. 19.

di mana hak tersebut memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan kepada siapapun.<sup>87</sup>

Objek perjanjian jual beli merupakan segala sesuatu yang dapat dijadikan hak milik. Hak milik dalam objek perjanjian jual beli merupakan segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan (*vermogen*).<sup>88</sup> Perjanjian jual beli menghendaki adanya suatu kesepadanan antara harga dan nilai barang, meskipun harga dan nilai barang bukan syarat sahnya perjanjian jual beli.

Harga dan nilai barang disamakan yang bertujuan untuk mendapatkan pembayaran yang pantas atas barang yang dijualnya. Harga yang pantas atau sepadan tersebut diperlukan sebagai alat untuk melindungi penjual dari tindakan atas pemaksaan suatu harga yang rendah, dan juga untuk melindungi penjual dari tindakan kesesatan dan tipu muslihat.<sup>89</sup>

Harga yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli tidak dapat ditentukan secara implisit atau diam-diam. Menurut BW Belanda lama dan KUHPerdara, apabila harganya tidak ditentukan dalam perjanjian, maka tidak ada perjanjian jual beli.<sup>90</sup> Pasal 1465 KUHPerdara menentukan bahwa harga dalam perjanjian jual beli ditentukan dan dinyatakan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Para pihak harus menentukan harga dalam perjanjian jual

---

<sup>87</sup> Sri Soedewi, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1991, hlm. 14.

<sup>88</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 182.

<sup>89</sup> *Ibid.*, hlm. 183.

<sup>90</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli, ..... Op. Cit.*, hlm. 48.

beli. Harga dalam perjanjian jual beli menjadi sangat penting, penentuan harga biasanya ditentukan oleh penjual ketika perjanjian jual beli dilaksanakan dan pembeli dalam perjanjian jual beli memiliki harga dalam jumlah yang patut.

## **C. Tinjauan Tentang Pemungutan Pajak Daerah**

### **1. Pengertian Pajak Daerah**

Setiap manusia selalu ada hubungannya dengan antar sesama manusia satu sama lainnya. Hubungan dengan antar manusia dengan manusia terdapat suatu peraturan yang saling mengikat, yaitu hukum. Hukum mengatur tentang hak dan kewajiban manusia. Hak untuk memperoleh gaji/upah dari suatu pekerjaan dan berkewajiban untuk menghasilkan sesuatu atau untuk bekerja. Demikian juga dengan pajak, hak untuk mencari dan memperoleh penghasilan sebanyak-banyaknya dan membawa kewajiban untuk menyerahkan sebagian kepada negara dalam bentuk pajak untuk membantu negara dalam meningkatkan kesejahteraan umum. Demi kesejahteraan tersebut penduduk negara berkewajiban untuk membayar pajak kepada negara.<sup>91</sup>

Pajak daerah bukan sebagai kewajiban belaka, pajak daerah merupakan hak dari pembayar pajak (wajib pajak). Pengertian pajak daerah pada Pasal 1

---

<sup>91</sup> Sindian Isa Djajaningrat, *Hukum Pajak dan Keadilan*, Bandung: CV. Eresco, 1956, hlm. 6-7.

ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan bahwa:

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terhutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pengertian pajak daerah pada Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa:

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terhutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pajak daerah merupakan iuran kepada daerah yang dapat dipaksakan yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku dengan tidak mendapat atau mengharap prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang langsung berguna untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan serta mensejahterakan rakyat.<sup>92</sup>

Pajak daerah, sesuatu prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terhutang kepada penguasa tanpa ada kontra prestasi dan semata-mata digunakan untuk

---

<sup>92</sup> Brotodiharjo Santoso R., *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: Eresco, 2003, hlm.2.

menutup pengeluaran umum Pemerintah Pusat maupun Daerah.<sup>93</sup> Pajak tersebut pungutan yang dilakukan oleh negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pajak dipungut oleh rakyat untuk disetorkan kepada pemerintah daerah yang ditujukan kepada wajib pajak tanpa adanya suatu jasa balik atau imbalan secara langsung setelah wajib pajak membayarkan pajaknya.

Pajak daerah dapat digambarkan sebagai peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik, pajak daerah berdasarkan pada ketentuan undang-undang yang dapat (dipaksakan) dan langsung dapat ditunjuk serta digunakan untuk membiayai pengeluaran umum di daerah.<sup>94</sup> Pelaksanaan pajak daerah harus dilakukan dengan memperhatikan unsur-unsur yang melekat pada pajak daerah, maka akan terlihat perbedaan antara pajak daerah dengan retribusi daerah yaitu:<sup>95</sup>

1. Pajak daerah sifatnya berlaku umum, pajak daerah berlaku bagi setiap orang yang memenuhi syarat dikenai pajak daerah. Retribusi daerah berlaku bagi orang-orang yang langsung ditunjuk.
2. Pajak daerah bersifat pidana dan administratif. Retribusi daerah bersifat ekonomis.
3. Pajak daerah dengan prestasi tidak langsung. Sedangkan retribusi daerah dengan prestasi secara langsung. Apabila sudah membayar iuran maka, ia berhak untuk menikmati jasa daerah.

Pajak daerah mempunyai tugas untuk mengatur masyarakat dalam segala bidang, bidang sosial, ekonomi/keuangan, politik dan kebudayaan. Adakalanya pajak daerah hanya memasukkan setoran pajak sedikit sekali bahkan nihil sama sekali untuk pemasukan pendapatan di daerah, kondisi demikian ini justru

---

<sup>93</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2002, hlm.9.

<sup>94</sup> Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, Bandung-Jakarta: Eresco, 1974, hlm.8.

<sup>95</sup> Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm.27.

dianggap mencapai sasarannya. Misalkan, cukai alkohol, jika penerimaan cukai alkohol sangat sedikit, berarti kebanyakan orang tidak suka lagi minum alkohol, bir dan/atau minuman keras lainnya.<sup>96</sup> Pemasukan pajak dengan alkohol, bir dan minuman keras lainnya ini dikurangi dalam pemakiannya karena sangat merusak tubuh dan sangat merugikan, hal inilah yang dianggap mencapai sasaran.

Pajak daerah dibayarkan oleh rakyat sebagai wajib pajak yang merupakan salah satu bentuk kewajiban dari rakyat kepada daerah. Kewajiban rakyat sebagai wajib pajak untuk membayarkan pajak kepada Pemerintah Daerah dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>97</sup>

1. Kewajiban subjektif, merupakan suatu kewajiban dalam membayarkan pajak daerah, dengan ketentuan wajib pajak harus memenuhi syarat tertentu supaya orang (*persoon*) atau badan hukum (*rechtspersoon*) dapat dikenakan pajak daerah. Semua orang yang bertempat kediaman di Indonesia telah memenuhi syarat kewajiban pajak subjektif.
2. Kewajiban objektif, merupakan kewajiban dalam membayarkan pajak daerah yang mengharuskan wajib pajak untuk mempunyai penghasilan yang melebihi batas minimum pengenaan pajak daerah.

Pajak daerah dalam pemungutannya dapat dipaksakan, bentuk paksaan berupa sanksi yang ditetapkan dalam undang-undang. Sanksi yang dapat berupa paksaan tersebut, merupakan suatu bentuk jaminan agar ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan (norma perpajakan) dituruti/ditaati/dipatuhi

---

<sup>96</sup> Sindian Djajaningrat, *Makna Hukum Fiskal Formil*, Jakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Keuangan, 1996, hlm.22.

<sup>97</sup> Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan,.....Op.Cit.*, hlm.35.

oleh orang yang berkewajiban untuk membayar pajak, yaitu wajib pajak, pemungut pajak dan pihak ketiga.<sup>98</sup>

Sanksi yang diterapkan dalam pemungutan pajak berupa suatu paksaan yang dapat dilakukan dengan pengaduan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh aparat pajak dapat ditindaklanjuti. Penguasa dalam menegakkan hukum mempunyai kekuasaan untuk memaksakan sanksi terhadap pelanggaran kaedah hukum.<sup>99</sup>

## **2. Pengelolaan Pajak Daerah**

Pemencaran kekuasaan terbagi menjadi 2 (dua) tingkatan kekuasaan yaitu, kekuasaan Pemerintah Pusat dan kekuasaan Pemerintah Daerah. Masing-masing tingkatan kekuasaan mempunyai tugas dan kewajiban untuk menyusun anggaran pendapatan dan belanja untuk menopang penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunannya sendiri.<sup>100</sup> Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan Pemerintah Pusat dan Daerah.

Pemerintahan yang berpedoman pada asas desentralisasi, maka setiap daerah akan diberi kesempatan untuk mengurus rumah tangganya sendiri yang disebut dengan otonomi daerah. Otonomi daerah dikenal dengan 3 (tiga) sistem

---

<sup>98</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, 1999, hlm.19.

<sup>99</sup> *Ibid.*, hlm.20.

<sup>100</sup> Mustaqiem, *Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah*, ..... *Op. Cit.*, hlm.167.

dalam menyelenggarakan rumah tangganya sendiri, yaitu: a) sistem *materiel*, b) sistem *formeel*, dan c) sistem *riil*.<sup>101</sup>

Penentuan objek pajak dan tarif pajak daerah dengan pendekatan yang sentralistik dan seragam yang telah dikembangkan oleh Pemerintah Pusat yang telah mematikan inisiatif dan kreativitas Pemerintah Daerah.<sup>102</sup> Pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam menetapkan perpajakan daerah dengan memperhatikan hal-hal berikut ini:<sup>103</sup>

1. Aspek perolehan pajak (*Tax Yield*). Hasil perolehan pemungutan pajak di daerah dapat diprediksi, relatif stabil, tidak berfluktuasi (naik/turun) dari tahun ke tahun agar mudah dalam melakukan perencanaan belanja;
2. Aspek keadilan, dasar pengenaan pajak daerah dan kewajiban pajak daerah harus jelas dan adil dalam pemungutan pajak daerah dari wajib pajak yang bersangkutan;
3. Aspek daya guna ekonomi, pajak daerah harus dapat mendorong penggunaan sumber daya secara produktif dan inovatif;
4. Aspek kemampuan melaksanakan, peranan administrasi aparat pajak di daerah yang memadai dalam melaksanakan pemungutan pajak daerah;
5. Aspek sumber pendapatan, Pemerintah Daerah harus jelas dalam menerima setoran pajak daerah dan harus jelas dalam penentuan objek pajak daerah;
6. Aspek pada penetapan tarif pajak daerah;
7. Aspek pada kapasitas untuk mengimplementasikannya.

Ketentuan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten mempunyai hak dan kewajiban dalam menyelenggarakan otonomi daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-

---

<sup>101</sup> B. Hestu Cipto Handoyo, *Otonomi Daerah Titik Berat Otonomi dan Urusan Rumah Tangga Daerah* (Pokok-Pokok Pikiran Menuju Reformasi Hukum di Bidang Pemerintah Daerah), Yogyakarta: Atmajaya Press, 1998, hlm. 28.

<sup>102</sup> Mardiasmo, *Otonomi, dan Manajemen Keuangan Daerah*, Yogyakarta: Andi, 2002, hlm. 96.

<sup>103</sup> *Ibid.*, hlm. 150-151

undangan. Pemerintah Daerah diberikan wewenang untuk mengatur dasar pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah yaitu:<sup>104</sup>

a. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP), ditetapkan secara regional oleh Kepala Kantor Wilayah Pajak atas nama Menteri Keuangan yaitu:

1) Sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), yang ditujukan untuk semua jenis perolehan hak.

2) Sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), ditujukan dalam hal perolehan hak karena wasiat atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat kebawah dengan pemberian hibah wasiat termasuk suami istri.

3) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak atau  $NPOP KP = NPOP - NPOTKP$ .

b. Penerapan NPOTKP pada tahun 2016 di wilayah Kabupaten Klaten adalah:

1) Perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat kebawah dengan pemberian hibah wasiat termasuk suami istri,

---

<sup>104</sup> Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Klaten, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Kantor Pelayanan PBB Klaten, 2015, hlm. 5.

NPOPTKPnya di wilayah Kabupaten Klaten ditetapkan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

- 2) Perolehan hak yang diterima oleh ahli waris dari pewaris NPOPTKPnya di wilayah Kabupaten Klaten ditetapkan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- 3) Perolehan hak selain pada angka 1 (satu) dan 2 (dua) diatas, penerapan NPOPTKPnya di wilayah Kabupaten Klaten ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

58

c. Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) khusus untuk :

- 1) Hibah wasiat dan wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
- 2) Pemberian hak atas pengelolaan adalah:
  - 0% (nol persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang, dalam hal ini pada penerimaan hak pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah non Departemen, Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah lainnya dan Perumnas.
  - 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan yang seharusnya terutang dalam hal penerimaan haknya selain huruf a diatas.

- 3) Perolehan hak karena hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat kebawah.
- Diberikan pengurang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

59

- Ketentuan Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-19/PJ.6/1999, wajib pajak dapat melakukan perhitungan dalam Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB).
- Wajib pajak tetap berkewajiban mengajukan permohonan pengurangan ke kantor pelayanan PBB Klaten selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal pembayaran. Apabila, lewat batas waktu tersebut permohonan belum/tidak diajukan maka pengurangan yang telah dihitung sendiri tersebut batal dan kemudian akan ditagih dengan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB).

### **3. Pemungutan Pajak Daerah**

Pajak daerah digolongkan menjadi 2 (dua) jenis pajak, yaitu pajak daerah langsung dan pajak daerah tidak langsung.<sup>105</sup> Pajak daerah langsung merupakan

---

<sup>105</sup> Tunggul Anshari Setia Negara, *Ilmu Hukum Pajak*, Jakarta: Setara Press, 2017, hlm. 17.

pajak yang dipungut secara periodik (setiap tahun) yang secara berulang-ulang berdasarkan suatu penetapan. Pajak daerah langsung ini tidak boleh dilimpahkan kepada pihak lain. Jadi, pihak yang dikenai kewajiban atau ditetapkan untuk membayar pajak adalah pihak yang benar-benar memikul beban pajaknya. Wajib pajak yang memiliki penghasilan yang lebih tinggi harus membayar pajak lebih.<sup>106</sup>

Pajak daerah tidak langsung merupakan pajak yang dipungut secara *insidental* (tidak berulang-ulang), jadi pajak tidak langsung ini hanya dipungut sesekali ketika adanya suatu keadaan, perbuatan, dan peristiwa yang mengakibatkan utang pajak timbul. Pajak daerah tidak langsung ini di mana pihak wajib pajak dapat mengalihkan beban pajaknya kepada pihak lain.<sup>107</sup>

Pemungutan pajak daerah menjadi kewenangan Pemerintah Daerah. Pelaksanaan pemungutan pajak daerah diperlukan adanya suatu peraturan kepala daerah yang menjadi landasan hukum operasional pemungutan pajak daerah. Peraturan Pemerintah Daerah memuat ketentuan dasar, sedangkan ketentuan tata cara penerapan peraturan daerah tersebut harus dijabarkan dalam peraturan bupati/walikota. Misalkan, ketentuan tata cara pembayaran pajak, penetapan pajak, penagihan pajak, pengurangan pajak, keberatan pajak, pengembalian

---

<sup>106</sup> *Ibid.*, hlm.18.

<sup>107</sup> *Ibid.*, hlm.18-19.

kelebihan pembayaran pajak, dan ketentuan pemberian insentif pemungutan pajak daerah.<sup>108</sup>

Pemungutan pajak daerah didasarkan atas pendekatan manfaat (*Benefit Approach*). Daerah mendapat manfaat dari pemungutan pajak daerah yang dapat dinikmati oleh warga daerah untuk kesejahteraan masyarakat daerah, pelayanan umum, perlindungan hukum, kebebasan, penggunaan fasilitas umum dan segala sesuatu yang berkaitan dengan manfaat dari pemungutan pajak.<sup>109</sup>

Pemungutan pajak daerah dilakukan dengan 4 (empat) sistem pemungutan pajak daerah yaitu:<sup>110</sup> *Official Assesment Sistem*, *Semi Seft Assesment Sistem*, *Seft Assesment Sistem*, dan *With Holding Sistem*. Pemungutan pajak daerah dengan *Official Assesment Sistem* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan kepada Pemerintah Daerah sebagai pihak pemungut pajak.<sup>111</sup>

*Semi Seft Assesment Sistem*, pemungutan pajak dengan perhitungan di awal waktu, wajib pajak sudah dapat melaksanakan pembayaran pajak sebagai angsuran, tetapi pembayaran pajak pada akhir pajak penentuan jumlah hutang

---

<sup>108</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*, Jakarta: CV Sagung Seto, 2011, hlm.25.

<sup>109</sup> Soetrisno PH, *Dasar-Dasar Ilmu Keuangan Negara*, Cetakan ke-2, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada, 1982, hlm.155.

<sup>110</sup> Mustaqiem, *Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah*, ..... *Op. Cit.*, hlm.88.

<sup>111</sup> *Ibid.*, hlm.89.

pajak yang riil akan dihitung dan ditetapkan oleh pihak pemungut pajak yang bersangkutan sebagai wajib pajak.<sup>112</sup>

*Self Assesment Sistem*, setiap wajib pajak harus aktif dalam mengambil, mengisi, menandatangani dan menyampaikan surat pemberitahuan pajak. Pemerintah Daerah sebagai pihak pemungut pajak dan tidak ikut campur dalam menghitung dan menentukan pajak, tetapi hanya bertugas melaksanakan pengawasan.<sup>113</sup> *With Holding Sistem*, memberikan kewenangan kepada pihak ketiga untuk menghitung dan menetapkan besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga akan menghitung jumlah pajak terutang.<sup>114</sup>

### **BAB III**

## **PEMBAHASAN PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) DI KABUPATEN KLATEN**

### **A. Gambaran Umum Kabupaten Klaten**

#### **1. Gambaran Geografi, Demografi dan Jumlah Kecamatan di Kabupaten Klaten.<sup>115</sup>**

---

<sup>112</sup> Munawir, *Pajak Penghasilan*, (edisi Pertama), Yogyakarta: Badan Penerbitan Fakultas Ekomu, 2003, hlm.3.

<sup>113</sup> Mardiasmo, *Otonomi, dan Manajemen Keuangan Daerah*,.....*Op.Cit.*, hlm.8.

<sup>114</sup> *Ibid.*, hlm.9.

<sup>115</sup> <http://www.klatenkab.bps.go.id>, diakses pada pada hari Senin, tanggal 4 September 2017, pukul. 13.00 WIB.

Kabupaten Klaten merupakan salah satu dari 35 daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis Kabupaten Klaten terletak di antara 110°30'-110°45' Bujur Timur dan 7°30'-7°45' Lintang Selatan. Luas wilayah Kabupaten Klaten mencapai 665,56 km<sup>2</sup>. Jumlah penduduk di Kabupaten Klaten adalah 1.165.789 jiwa, dengan kepadatan 1.778,31 jiwa/km<sup>2</sup>. Batas wilayah Kabupaten Klaten adalah sebagai berikut:

Sebelah Timur : Berbatasan dengan wilayah Kabupaten Sukoharjo.

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan wilayah Kabupaten Gunung Kidul (Daerah Istimewa Yogyakarta).

Sebelah Barat : Berbatasan dengan wilayah Kabupaten Sleman (Daerah Istimewa Yogyakarta).

Sebelah Utara : Berbatasan dengan wilayah Kabupaten Boyolali.

Kabupaten Klaten terdiri atas 26 kecamatan, yang dibagi lagi atas 53 desa dan 103 kelurahan. Kabupaten Klaten berada di tengah kota Klaten, yang terdiri atas tiga kecamatan yaitu Klaten Utara, Klaten Tengah dan Klaten Selatan. Ketentuan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Peraturan Daerah, tidak lagi dikenal dengan adanya kota administratif. Kota administratif Klaten pada saat ini menjadi bagian dan satu kesatuan dari wilayah Kabupaten Klaten.

---

Di Kabupaten Klaten terdiri dari 26 (dua puluh enam) kecamatan, yaitu sebagai berikut:<sup>116</sup>

**Tabel 3.1.**  
**Kecamatan di Kabupaten Klaten**

Nomor	Nama Kecamatan
1.	Kecamatan Bayat
2.	Kecamatan Cawas
3.	Kecamatan Ceper
4.	Kecamatan Delanggu
5.	Kecamatan Gantiwarno
6.	Kecamatan Jatinom
7.	Kecamatan Jogonalan
8.	Kecamatan Juwiring
9.	Kecamatan Kalikotes
10.	Kecamatan Karangnom

Lanjutan dari Kecamatan di Kabupaten Klaten:

**Tabel 3.2.**  
**Kecamatan di Kabupaten Klaten**

Nomor	Nama Kecamatan
11.	Kecamatan Karangdowo
12.	Kecamatan Karangnongko

---

<sup>116</sup> <http://www.klatenkab.bps.go.id>, diakses pada pada hari Senin, tanggal 4 September 2017, pukul. 13.00 WIB.

13.	Kecamatan Kebonarum
14.	Kecamatan Kemalang
15.	Kecamatan Klaten Utara
16.	Kecamatan Klaten Tengah
17.	Kecamatan Klaten Selatan
18.	Kecamatan Manisrenggo
19.	Kecamatan Ngawen
20.	Kecamatan Pedan
21.	Kecamatan Polanharjo
22.	Kecamatan Prambanan
23.	Kecamatan Trucuk
24.	Kecamatan Tulung
25.	Kecamatan Wedi
26.	Kecamatan Wonosari

(sumber: BPS Kabupaten Klaten th. 2017).

## **2. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD)**

### **Kabupaten Klaten.**

Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Klaten terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Klaten DPPKAD di Kabupaten Klaten sebagai salah satu lembaga teknis daerah

yang dilatar belakangi oleh perubahan pengelolaan keuangan daerah, yaitu Kepala Daerah diwajibkan menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan daerah yang terdiri atas laporan Realisasi APBD, laporan pajak daerah, neraca daerah, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan daerah<sup>117</sup>.

DPPKAD sebagai dinas keuangan daerah mempunyai konsekuensi logis dari perubahan pertanggungjawaban pada keuangan daerah, maka dengan demikian dibentuklah organisasi Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) yang telah dirubah namanya menjadi Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD). DPPKAD yang berperan dalam pengelolaan keuangan keuangan yang berwenang untuk melakukan pencatatan dan pertanggungjawaban penerimaan kas dan pengeluaran kas, serta aset-aset/barang-barang milik daerah. DPPKAD mempunyai visi pengelola keuangan yang inovatif yang hendak diwujudkan dengan mempertimbangkan kondisi yang akan datang.

Otonomi daerah dan peningkatan persaingan antar daerah telah memaksa organisasi pemerintah daerah melakukan perubahan-perubahan yang inovatif menuju pemerintahan yang baik dan mandiri. DPPKAD melakukan perubahan yang paling mendasar dalam pengelolaan keuangan daerah yang menuntut alokasi anggaran disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat.

---

<sup>117</sup><http://www.klaten.go.id> // Diakses pada hari Senin, tanggal 4 September 2017, pukul. 13.25 WIB.

DPPKAD berupaya dalam menyelesaikan permasalahan manajemen keuangan di sektor publik yang ditangani secara komprehensif dalam mewujudkan suatu tata pemerintahan yang baik (*good governance*).<sup>118</sup> DPPKAD sebagai Badan pengelola keuangan daerah sebagai insitusi milik daerah yang bertanggungjawab dalam merumuskan dan mengendalikan pengelolaan keuangan daerah, dan mampu dalam mewujudkan aparatur yang inovatif dalam pemerintahan yang baik.

DPPKAD juga melaksanakan pengelolaan keuangan yang meningkatkan pendapatan daerah, berperan dalam meningkatkan kapasitas sumber daya manusia dan disiplin aparatur dalam pelaksanaan tugas pengelolaan keuangan dan aset daerah, berperan dalam meningkatkan koordinasi dengan mitra kerja antar Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) dan lembaga lain yang saling bekerjasama, memantapkan pelaksanaan anggaran dan pertanggungjawaban keuangan daerah yang akuntabel dan transparan.

## **B. Kewenangan Hak Turut Campur DPPKAD dalam Validasi terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Klaten.**

DPPKAD berperan penting dalam kegiatan validasi. Validasi terhadap hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten ini sebagai salah syarat pendaftaran tanah dalam peralihan hak jual beli sesuai Peraturan Pemerintah

---

<sup>118</sup> [http:// www.dppkad.klaten.go.id](http://www.dppkad.klaten.go.id). Diakses pada hari Senin, tanggal 4 September 2017, pukul. 13.45 WIB.

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sehingga dalam pendaftaran hak atas tanah dan bangunan serta peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa lepas dari peran aktif DPPKAD.

DPPKAD Kabupaten Klaten merupakan insitusi milik daerah yang bertanggungjawab dalam merumuskan dan mengendalikan pengelolaan keuangan daerah. DPPKAD adalah Badan Keuangan Daerah yang mampu mewujudkan pemerintahan yang baik dalam bidang pengelolaan pendapatan dan aset daerah. DPPKAD diharapkan mampu meningkatkan pelayanan administrasi yang akuntabel guna mendukung pencapaian sasaran pada kinerja DPPKAD. DPPKAD berperan dalam pengelolaan urusan kesekretariatan Dinas. Tugas pokok dan kewenangan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah DPPKAD di Kabupaten Klaten adalah<sup>119</sup>:

1. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) berwenang untuk melaksanakan segala urusan Pemerintahan Daerah di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah.
2. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) sebagai bendahara daerah dalam tugas pembantuan di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah.
3. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) berperan dalam penyusunan rencana dan program kerja di bidang pendapatan dan pengelolaan keuangan aset daerah.
4. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) bertugas melakukan penyusunan rencana dan program dinas di bidang pendapatan dan pengelolaan keuangan aset daerah.
5. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) bertugas melakukan perumusan dan penyusunan kebijakan umum dan teknis di bidang pendapatan serta pengelolaan keuangan dan aset daerah.
6. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) bertugas melakukan pembinaan, pengendalian dan pengawasan pelaksanaan

---

<sup>119</sup> <http://www.dppkad.klaten.go.id>, diakses pada hari selasa, tanggal 5 September 2017, pukul 10.00 WIB.

tugas bidang kesekretariatan yang meliputi Pendapatan Asli Daerah (PAD) non Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), PBB, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), anggaran, dan pelaporan hasil pelaksanaan tugas.

7. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) berwenang melakukan pelaksanaan monitoring dan evaluasi hasil dari pelaksanaan tugas pengelolaan keuangan dan aset daerah.

DPPKAD berperan atas validasi dengan penentuan harga dalam pendaftaran dan peralihan hak atas di Kabupaten Klaten. Validasi yang dilakukan DPPKAD Kabupaten Klaten merupakan syarat dengan berbagai kepentingan. Kepentingan dengan menentukan harga yang melebihi nilai transaksi yang telah ditentukan para pihak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga masyarakat yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan merasa terbebani dengan penentuan harga yang melebihi nilai transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut. Validasi dengan harga yang melebihi nilai transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh DPPKAD Kabupaten Klaten dapat memunculkan kecurigaan dari masyarakat adanya suatu kepentingan.

DPPKAD merupakan salah satu dinas yang berwenang untuk mengelola keuangan dan aset di daerah Kabupaten/Kota. DPPKAD dalam meningkatkan pendapatan di daerah dengan validasi penentuan harga pada transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten. DPPKAD melakukan validasi setelah penjual membayar pajak penghasilan (PPh), dan Pembeli membayar BPHTB. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

juga berwenang untuk menentukan harga dalam transaksi-transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>120</sup>

Kepala bidang Pendapatan Asli Daerah, Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Klaten berpendapat, validasi dalam transaksi peralihan hak atas tanah itu wajar dilakukan. Proses validasi dilakukan setelah tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan telah dilunasi. Pengurusan validasi dapat diwakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa dan melampirkan foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) penerima kuasa.

Proses selanjutnya adalah mengisi formulir permohonan validasi, apabila terdapat perbedaan nama SPPT&NPWP, perbedaan luas tanah, perbedaan luas bangunan/perbedaan lainnya maka harus melampirkan juga dokumen pendukung lain yang menerangkan alasan nama atau luas tanah atau luas bangunan berbeda. Dokumen pendukung lain (sertifikat/IMB/Akta jual beli sebelumnya/ surat keterangan dari kelurahan) harus disesuaikan dengan berkas permohonan validasi.

Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) apabila sudah ada juga dilampirkan dalam permohonan validasi untuk mempermudah petugas dalam meneliti. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini penting untuk divalidasi karena untuk memastikan bahwa surat setoran tersebut asli, dan terdapat juga surat

---

<sup>120</sup> Hasil wawancara Kabid. Pendapatan Asli Daerah, BPKD Kabupaten Klaten Bp. Risqan Iryawan, AP., M.Si pada tanggal 8 Agustus 2017, Pukul 10.00 WIB.

setoran BPHTB yang palsu<sup>121</sup>. Dengan demikian, validasi ini dilakukan untuk menghindari adanya penyalahgunaan oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab dan merugikan masyarakat.

DPPKAD melakukan validasi untuk memastikan bahwa penghitungan para pihak (penjual atau pembeli) telah dilakukan dengan benar, karena mungkin saja terjadi kekeliruan dalam penghitungan pajak. Kekeliruan penghitungan ini biasanya anggapan 5% (lima persen) yang disetorkan adalah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), padahal seharusnya yang dihitung adalah 5% dari nilai yang lebih tinggi antara NJOP dengan harga jual yang sebenarnya. Misalkan, Nilai jual Objek Pajak (NJOP) bernilai Rp. 200.000.000,00 sedangkan kesepakatan nilai jual tanah adalah sebesar Rp. 500.000.000,00 maka pajak yang seharusnya dibayarkan adalah  $5\% \times \text{Rp. } 500.000.000,00$  adalah sebesar Rp. 25.000.000,00. Prakteknya dan sering terjadi harga jual beli dibawah NJOP dan dibawah harga pasaran, padahal tidak mungkin juga harga tanah rendah dan harga tanah dipastikan selalu naik. Klaten merupakan daerah industri jadi tidak mungkin harga tanah itu rendah, tugas validasi ini untuk memastikan penghitungan dengan benar. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang telah divalidasi menjadi salah satu syarat untuk ke kantor kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten untuk pendaftaran hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah dan bangunan.

---

<sup>121</sup>Hasil wawancara Kabid. Pendapatan Asli Daerah, BPKD Kabupaten Klaten Bp. Risqan Iryawan, AP., M.Si pada tanggal 8 Agustus 2017, Pukul 10.00 WIB.

Proses validasi dilakukan dengan 7 (tujuh) hari kerja, bisa dengan 10 (sepuluh) hari kerja, atau bisa juga lebih, karena petugas yang melakukan validasi terbatas, sedangkan berkas permohonan validasi sangat banyak dan menumpuk. Seringkali developer yang memasukkan berkas permohonan validasi bisa memasukkan 50 berkas sekaligus, sehingga membutuhkan waktu yang lama untuk memvalidasi<sup>122</sup>.

Proses validasi yang penghitungannya sudah benar, kemudian akan mendapatkan Surat Setoran Pajak yang asli dan sudah dilakukan validasi. Setelah dilakukan penghitungan, ada kemungkinan petugas harus melakukan pengecekan di lapangan dulu atau survei lokasi. Banyak terjadi misalkan, di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tertera ada bangunan di atasnya, tetapi ternyata bayar pajak dengan tanah kosong, maka dengan demikian petugas harus mengecek sendiri kondisi lokasi tanah tersebut masih ada bangunan atau tidak. Pada prakteknya penjual tanah mendapat Surat Pemberitahuan Kurang Bayar, ini yang membuat validasi menjadi lama.

Permasalahan yang sering dijumpai oleh DPPKAD adalah, penjual tanah tidak mengetahui nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) tanah yang dimilikinya untuk dijual. Validasi untuk tanah hasil lelang, misalkan tanah hasil lelang ternyata masih ditempati dan pemilik tanah tidak mau meninggalkan tanah tersebut ini juga menjadi hambatan dalam validasi. Banyak penjual tanah

---

<sup>122</sup> Hasil wawancara Kabid. Pendapatan Asli Daerah, BPKD Kabupaten Klaten Bp. Risqan Iryawan, AP., M.Si pada tanggal 8 Agustus 2017, Pukul 10.00 WIB.

yang tidak mau tau atau tidak mau membayar PPh 5% (lima persen) dan menginginkan uang yang diterima itu bersih serta menyerahkan kepada pembeli.

Terjadi kesalahan dalam pembayaran NPWP oleh pembeli, padahal pembeli tidak diperbolehkan membayar NPWP. Terjadi kesalahan pada NPWP dan salah pada kode akun pajak, salah mencantumkan nomor SPPT di dalam Surat Setoran Pajak. terjadi kesalahan dalam penghitungan PPh yang dihitungnya sama seperti menghitung SSPD-BPHTB, jadi penghitungannya dikurangi Rp. 60.000.000,00 terlebih dahulu baru kemudian dikalikan 5% (lima persen), ini penghitungan yang salah dan seharusnya penghitungan langsung dikalikan 5% (lima persen)<sup>123</sup>.

Tata cara validasi dialihkan dan disesuaikan kepada masing-masing Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Daerah mempunyai aturan sendiri-sendiri dalam melakukan validasi. DPPKAD Kabupaten Klaten menjalankan tugas dan kewenangannya dalam pengelolaan keuangan dan aset daerah sebagaimana mestinya menurut aturan yang berlaku dalam Pemerintah Daerah.

Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten dapat menentukan harga sendiri sesuai dengan kebijakan yang diterapkan pada masing-masing daerah. Pemerintah Daerah juga berwenang dalam pengelolaan pajak daerah, sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UUPDRD) validasi menjadi kewenangan Pemerintah Dearah.

---

<sup>123</sup> Hasil wawancara Kabid. Pendapatan Asli Daerah, BPKD Kabupaten Klaten Bp. Risqan Iryawan, AP., M.Si pada tanggal 8 Agustus 2017, Pukul 10.00 WIB.

Dalam hal ini, Pemerintah Daerah Kabupaten atau Kota berwenang dalam pengelolaan, pengenaan maupun penagihan pajaknya. Memang penentuan harga pada validasi transaksi hak atas tanah dan bangunan selalu menjadi perdebatan mengenai harga tanah yang ditentukan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.<sup>124</sup>

Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten menentukan harga tanah dengan ketentuan diatas Nilai Jual Objek Tanah (NJOP). NJOP Kabupaten Klaten ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Daerah (Bupati atau Walikota). Jadi, NJOP ditentukan sesuai dengan daerah masing-masing dengan Surat Keputusan Kepala Daerah (Bupati atau Walikota). NJOP pada tanah ditetapkan dengan satuan rupiah per meter<sup>2</sup> tanah yang sesuai dengan lokasi tanah tersebut, yang tercermin dalam Zona Nilai Tanah (ZNT). Sementara, NJOP pada bangunan ditetapkan berdasarkan biaya per meter<sup>2</sup> material dan upah yang melekat pada setiap komponen pada bangunan tersebut, yang dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dikenal dengan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB).

Pemerintah Daerah dalam menentukan NJOP dilakukan setiap 3 (tiga) tahun sekali kecuali, untuk objek pajak tertentu yang mengalami perkembangan yang pesat. Objek pajak dengan pengecualian tersebut dapat ditetapkan setiap 1 (satu) tahun sekali sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Misalkan, objek

---

<sup>124</sup> Hasil Wawancara Kepala Bagian Tugas Umum Kementrian ATR/BPN Kabupaten Klaten, Bp. Sri Widaqda, Pada tanggal 5 Agustus 2017, Pukul 9.30 WIB.

pajak yang mengalami perkembangan pesat adalah tanah dan bangunan. Di Kabupaten Klaten harga tanah dan bangunan setiap tahunnya mengalami kenaikan, yang sesuai dengan masing-masing wilayah<sup>125</sup>.

Nilai jual tanah yang mahal biasanya dipengaruhi oleh letak tanah yang strategis, misalkan lokasi tanah berada dipinggir jalan, lokasi tanah berada di pusat kota, lokasi tanah berada di tengah masyarakat luas dan lokasi tanah berada di dekat pabrik/industri. Hal ini yang membuat nilai jual tanah semakin melejit. Keberadaan benda-benda atau bangunan diatas tanah juga membuat nilai jual tanah yang mahal, karena tanah yang sudah dibangun menjadi rumah atau ditanam tanaman juga menjadi nilai jual yang tinggi. Sebagai gambaran di Kabupaten Klaten atas kenaikan Nilai Jual tanah yang semakin tinggi setelah berdiri PT.Tirta Investama Klaten pada tahun 2002 yang berlokasi di Desa Wangen, Kecamatan Polanharjo (Jl. Cokro-Delanggu KM 1) pada saat itu harga tanah per meter<sup>2</sup> adalah Rp. 50.000.000,00 dan di tahun 2017 harga tanah di lokasi tersebut per meter<sup>2</sup> adalah sekitar Rp. 800.000,00 sampai dengan Rp. 1.000.000,00.

Validasi dalam penentuan nilai jual tanah per meter<sup>2</sup> dilakukan melalui proses penilaian tanah. Penilaian tanah dilakukan untuk tujuan tertentu dan dilakukan saat tertentu pula, sehingga nilai jual yang ditentukan tersebut hanya layak dipakai untuk tujuan dan pada tanggal tersebut. Penentuan harga dalam

---

<sup>125</sup>Hasil Wawancara Kepala Bagian Tugas Umum Kementerian ATR/BPN Kabupaten Klaten, Bp. Sri Widaqda, Pada tanggal 5 Agustus 2017, Pukul 9.30 WIB

validasi biasanya dengan pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar. Dengan perbandingan harga pasar, nilai tanah sebagai objek yang akan dinilai, dihitung berdasarkan analisis perbandingan dan penyesuaian. Perkiraan tersebut dilakukan pada tanah sejenis yang telah diketahui harga pasarnya.

Tanah sejenis yang menjadi pembanding harus mengandung kriteria, sejenis dalam penggunaan, sejenis pada keadaan tertentu, lokasi dan lain-lain. Perbandingan pada keluasan tanah misalkan, kalau kita menilai tanah yang luasnya 1.000 m<sup>2</sup> maka data pembandingnya juga harus mempunyai luas yang sekitar 1.000 m<sup>2</sup> ataupun sama-sama tanah kosong dan tanah untuk perumahan atau bisnis. Harga pasar pada tanah sejenis tersebut menjadi pembanding dalam penentuan harga, yang diketahui dari transaksi jual beli ataupun telah dilakukan penawaran atas tanah yang berada disepertaran tanah yang akan ditentukan nilai jualnya. Sumber data harga pasar tanah yang menjadi patokan dalam validasi atau penentuan harga biasanya diperoleh dari pembeli atau penjual tanah, Notaris selaku PPAT, perangkat daerah dan sumber lainnya yang dapat dipercaya oleh DPPKAD<sup>126</sup>.

Validasi untuk menetapkan harga per m<sup>2</sup> biasanya terdapat kendala, karena banyaknya objek pajak yang harus dinilai dalam waktu dan tanggal yang sama dan petugas yang melakukan pengecekan di lapangan juga terbatas. Dalam validasi tanah dan bangunan biasanya juga dengan melihat Zona Nilai Tanah

---

<sup>126</sup>Hasil Wawancara Kepala Bagian Tugas Umum Kementerian ATR/BPN Kabupaten Klaten, Bp. Sri Widaqda, Pada tanggal 5 Agustus 2017, Pukul 9.30 WIB

(ZNT). ZNT biasanya dibuat atas beberapa bidang tanah yang diperkirakan mempunyai harga yang sama. Misalkan, ada tanah yang sama-sama terletak di pinggir jalan raya yang digunakan untuk rumah toko (ruko) atau tanah yang sama-sama terletak di gang desa yang hanya dapat dilalui sepeda motor. Penentuan harga untuk tanah yang berada dipinggir jalan raya jauh lebih tinggi dari pada tanah yang berada di gang desa, meskipun luas tanah sama tetap saja tanah yang terletak di pinggir jalan raya lebih mahal.

Validasi ini menjadi sangat penting karena dengan perkembangan pesat nilai jual tanah dengan ZNT yang dibuat berdasarkan jalan-jalan kabupaten, gang-gang, atau identitas lain yang mencerminkan letak tanah. ZNT dibuat per satuan wilayah kelurahan/kecamatan sebagai satuan pemerintahan terkecil dimasing-masing Kabupaten/Kota. Penentuan harga oleh Pemerintah Daerah dapat dianggap wajar apabila, menentukan harga pada validasi dengan data yang sesuai dari penjual atau pembeli tanah, Notaris selaku PPAT atau sumber lain yang dapat dipercaya Pemerintah Daerah. Penentuan harga pada validasi juga tidak membebankan para pihak yang berkepentingan.<sup>127</sup>

### **C. Keharusan adanya Validasi terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Dilakukan DPPKAD Sejalan/Tidak dengan Kewajiban Notaris selaku PPAT Di Kabupaten Klaten.**

---

<sup>127</sup> Hasil Wawancara Kepala Bagian Tugas Umum Kementrian ATR/BPN Kabupaten Klaten, Bp. Sri Widaqda, Pada tanggal 5 Agustus 2017, Pukul 9.30 WIB

Proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaen Klaten, dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:<sup>128</sup>

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) dan Surat Nikah suami istri pihak penjual dan pembeli yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang. KTP, KK dan Surat Nikah sangat penting untuk pengumpulan berkas, demi menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.
2. Sertifikat tanah yang asli (salinan buku tanah atau surat ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul).
3. Dilakukan pengecekan sertifikat tanah ke Kementrian ATR/BPN Kantor Pertanahan di Kabupaten Klaten. Dimulai pada tanggal 3 Mei 2017 pengecekan sertifikat tanah dapat dilakukan secara *online*. Pengecekan sertifikat secara *online* harus dilakukan oleh PPAT, karena hanya PPAT sajalah yang mempunyai *username* dan *password* yang dapat digunakan untuk melakukan pengecekan sertifikat tanah.
4. PPAT sebelum melakukan pengecekan sertifikat tanah secara *online* harus plotting dulu ke Kementrian ATR/BPN Kantor Pertanahan di Kabupaten Klaten. Plotting dilakukan dengan membawa fotocopy sertifat tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
5. Apabila plotting ke Kementrian ATR/BPN Kantor Pertanahan di Kabupaten Klaten sudah selesai dilakukan kemudian baru cek sertifikat tanah secara *online*. Pengecekan secara *online* ini dilakukan dengan ketentuan maksimal

---

<sup>128</sup>Hasil wawancara Notaris selaku PPAT, Emi Sulistyani, SH, di Klaten pada tanggal 10 Agustus 2017, pukul 10.00 WIB.

sebelum jam 12.00 WIB. Jika, pengecekan sertifikat tanah dilakukan lebih dari jam 12.00 WIB maka tidak bisa.

6. Proses selanjutnya adalah membayar pajak-pajaknya. Pihak penjual dengan membayar pajak penghasilan (PPh) dan pihak pembeli dengan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pihak penjual membayar pajak penghasilan (PPh) di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kabupaten Klaten, sedangkan untuk pihak pembeli dengan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten.
  7. Setelah dilakukan pembayaran pajak penghasilan (PPh) oleh penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli selesai, kemudian dilakukan validasi DPPKAD Kabupaten Klaten.
  8. Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten menentukan harga sendiri dalam proses validasi. Sesuai dengan Peraturan Daerah penentuan harga diatas Nilai Jual Objek Pajak.
  9. Setelah dilakukan validasi, proses selanjutnya adalah dengan mencari Zona Nilai Tanah (ZNT). ZNT ini untuk melihat nilai pasar tanah yang diperoleh melalui metode penilaian dengan menganalisa data-data transaksi jual beli tanah secara wajar.
- 79
10. Apabila pada sertifikat hak atas tanah belum tertera Nomor Induk Bidang (NIB) maka, harus dimintakan dulu ke Kementrian ATR/BPN Kantor Pertanahan di Kabupaten Klaten. NIB merupakan penghubung antara peta

pendaftaran tanah dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah sebagai akses informasi atas suatu bidang tanah. NIB merupakan nomor yang berurutan perDesa/Kelurahan yang diberikan sesuai dengan urutan, penyelesaian penetapan batasnya pada saat pendaftaran tanah

11. Setelah semua syarat dalam pendaftaran tanah selesai kemudian PPAT akan membuat Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam pembuatan AJB dianjurkan untuk tidak dicantumkan hari, tanggal dan jam saat para pihak menghadap, jadi nunggu terlebih dahulu. Apabila validasi telah selesai dilakukan baru dicantumkan hari, tanggal dan jam pada AJB.

12. Langkah selanjutnya adalah mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan ke Kementrian ATR/BPN Kantor Pertanahan di Kabupaten Klaten proses ini sering disebut dengan balik nama. Proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dibarengi dengan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Setelah balik nama sertifikat tanah selesai, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah berpindah dari penjual kepada pembeli.

80

Proses peralihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan setelah wajib pajak menyerahkan bukti setoran pembayaran pajak. Apabila pemohon validasi belum melakukan pembayaran pajak ataupun penentuan harga tanah oleh DPPKAD, maka peralihan hak atas tanah belum bisa dilakukan. Notaris selaku

PPAT belum bisa membuatkan akta jual beli dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh para pihak yang bersangkutan.

Notaris selaku PPAT harus menunggu proses validasi, dan pembuatan Akta Jual Beli belum bisa dicantumkan hari, tanggal dan jam. Penomoran Akta Jual Beli juga baru akan dilakukan setelah proses validasi selesai dan para pihak telah membayar setoran pajak yang harus dibayarkan. Penomoran pada Akta Jual Beli tersebut merupakan suatu identitas dari sebuah dokumen, dalam hal ini adalah identitas suatu akta yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT. Fungsi dari penomoran pada akta yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT adalah untuk kepentingan administrasi dan untuk merujuk dokumen tersebut pada kepentingan hukum tertentu, sehingga tersusun secara urut berdasarkan penomoran tertentu pada akta yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT yang tersimpan dalam catatan buku akta.<sup>129</sup>

Penomoran akta yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT adalah dengan penomoran per tahun, jadi misalkan penomoran pada akta diurutkan mulai dari awal tahun hingga akhir tahun sesuai dengan akta yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT. Seberapa banyak akta yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT tersebut dilakukan penomoran sesuai dengan urutan yang dibuat pada saat para pihak menghadap. Namun, karena proses validasi belum selesai dilakukan, jadi akta jual beli dibuat tanpa mencantumkan hari, tanggal dan jam. Pencantuman

---

<sup>129</sup> Hasil wawancara Notaris selaku PPAT, Emi Sulistyani, SH, di Klaten pada tanggal 10 Agustus 2017, pukul 10.00 WIB.

hari, tanggal dan jam saat para pihak menghadap dilakukan setelah proses validasi selesai dilakukan oleh DPPKAD Kabupaten Klaten. Sedangkan penjilidan akta yang dibuat Notaris selaku PPAT adalah dijilid setiap bulannya.

Para pihak dalam perjanjian jual beli tidak merasa keberatan atas validasi terhadap harga tanah yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah. Proses validasi tidak selalu bisa selesai pada hari yang sama, jadi misalkan hari ini dilakukan proses permohonan validasi maka sekitar 15 (limabelas) hari setelah pemasukan berkas proses validasi baru selesai. Proses validasi yang dilakukan cepat tanpa kendala biasanya 7 (tujuh) hari, namun apabila para pihak keberatan atas penentuan harga oleh Pemerintah Daerah maka proses validasi menjadi lama.

Keberatan diajukan kepada Pemerintah Daerah dengan keterangan tidak mampu. Keterangan keberatan tersebut akan diproses dan diajukan kepada Pemerintah Daerah. Notaris hanya menunggu keputusan atas keberatan yang diajukan tersebut. Notaris selaku PPAT yang diberi kepercayaan untuk membuat Akta Jual Beli oleh para pihak tersebut juga berusaha untuk dapat membantu dan melayani klien dengan baik.<sup>130</sup>

Notaris selaku PPAT mempunyai peran penting yang berkaitan dengan tanah. Notaris selaku PPAT berwenang untuk membuat dan menandatangani akta yang berfungsi untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa hukum yang terjadi. Notaris selaku PPAT juga berwenang untuk melakukan peralihan hak

---

<sup>130</sup> Hasil wawancara Notaris selaku PPAT, Emi Sulistyani, SH, di Klaten pada tanggal 10 Agustus 2017, pukul 10.00 WIB.

atas tanah dan bangunan melalui proses jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya dan untuk pengecualian pada kewenangan Notaris selaku PPAT adalah pada pemindahan hak melalui proses lelang. Pemindahan hak melalui proses lelang hanya dapat didaftarkan oleh Notaris selaku PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk diangkat menjadi Pejabat Lelang kelas II.

Jadi, untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui proses jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), gadai, dan dalam pembagian hak bersama harus menggunakan akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila peralihan hak atas tanah dan bangunan tanpa menggunakan akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka proses administrasi pada pendaftaran peralihan hak atas dan bangunan tidak dapat dilayani oleh Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klaten<sup>131</sup>.

Proses validasi penentuan harga oleh DPPKAD menjadi kendala pada pendaftaran peralihan hak atas dan bangunan saat pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris selaku PPAT. Seringkali, proses validasi yang lama membuat proses

---

<sup>131</sup> Hasil wawancara Notaris selaku PPAT Endang Astuti, SH, Di Klaten pada tanggal 15 Agustus 2017, pukul 13.00 WIB.

pembuatan akta tanah menjadi terhenti, karena Notaris selaku PPAT tidak bisa membuat Akta Jual Beli kalau proses validasi belum selesai. Proses validasi dalam penentuan harga ini dilakukan antara Pemerintah Daerah dengan para pihak yang bersangkutan saja. Apabila proses validasi selesai, maka Notaris selaku PPAT dapat segera memproses membuat Akta Jual Beli dan kemudian Akta Jual Beli tersebut diserahkan kepada Kantor Kementerian ATR/BPN Kabupaten Klaten dan akan diproses untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan<sup>132</sup>.

Apabila terjadi kendala dalam proses validasi, dengan penentuan harga oleh Pemerintah Daerah maka para pihak akan mengurus sendiri kepada Pemerintah Daerah yang intinya mengajukan keberatan dengan penentuan harga yang melebihi kesepakatan harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli tanah yang bersangkutan. Keberatan pada penentuan harga tersebut diajukan kepada Pemerintah Daerah, dan kemudian apabila proses penentuan harga tersebut selesai. Pihak yang bersangkutan akan membayarkan kepada Pemerintah Daerah dan proses selanjutnya akan dilanjutkan Notaris selaku PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Notaris selaku PPAT tidak dapat ikut campur dalam proses validasi dengan penentuan harga oleh DPPKAD pada proses pendaftaran peralihan hak

---

<sup>132</sup> Hasil wawancara Notaris selaku PPAT Endang Astuti, SH, Di Klaten pada tanggal 15 Agustus 2017, pukul 13.00 WIB.

atas bangunan. Kewenangan Notaris selaku PPAT hanya sebatas pada pembuatan Akta Jual Beli yang nantinya akan diserahkan Ke kantor Kementerian ATR/BPN Kabupaten Klaten. Akta Jual Beli yang dibuat Notaris selaku PPAT merupakan akta tanah yang berfungsi sebagai alas hak yang berguna pada proses balik nama sertifikat hak atas tanah<sup>133</sup>.

Notaris selaku PPAT hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan bangun setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Apabila Notaris selaku PPAT melanggar dan tetap menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan bangun sebelum wajib pajak melakukan permohonan validasi dan pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak (SSP), maka Notaris selaku PPAT melakukan pelanggaran dan dapat dikenakan sanksi administrasi serta mendapatkan denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (*Tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) yang dikenakan untuk setiap pelanggaran. Notaris selaku PPAT pada proses pembuatan Akta Jual Beli, harus melaporkan bukti pembayaran yang telah dibayarkan oleh wajib pajak kepada Direktorat Jendral Pajak selambat-lambatnya 10 (sepuluh) bulan berikutnya setelah dilakukannya pembayaran. Apabila Notaris selaku PPAT terlambat melaporkan, maka akan dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250.000,00 (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*).

## **BAB IV**

---

<sup>133</sup> Hasil wawancara Notaris selaku PPAT Endang Astuti, SH, Di Klaten pada tanggal 15 Agustus 2017, pukul 13.00 WIB.

**ANALISIS PENERAPAN VALIDASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH PADA TRANSAKSI JUAL BELI OLEH DINAS PENDAPATAN,  
PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD) DI  
KABUPATEN KLATEN**

**A. Analisis Pada Kewenangan Hak Turut Campur DPPKAD dalam Validasi terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Klaten.**

Validasi adalah penentuan harga dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah tertentu yang dilakukan oleh warga masyarakat atau pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan<sup>134</sup>. Validasi dapat diartikan sebagai suatu tindakan pembuktian dengan menggunakan cara yang sesuai dengan proses, prosedur, kegiatan, sistem, perlengkapan atau mekanisme yang digunakan dalam pengawasan untuk mencapai hasil yang diinginkan atau yang dikehendaki. Validasi adalah suatu tindakan pembuktian dengan tata cara atau metode yang sesuai dengan aturan yang berlaku secara terus menerus (konsisten) guna mencapai suatu tujuan atau hasil yang diinginkan.<sup>135</sup>

Validasi atau pemeriksaan menurut Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 1 angka 28 adalah:

“Serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional

---

<sup>134</sup> *Loc.cit.*, Mulyoto, hlm. 84.

<sup>135</sup> <http://www.pengertiandanjenis-jenisvalidasi.wordpress.com>, diakses pada tanggal 12 September 2017, pukul 14.00 WIB.

berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah”.

Validasi dilaksanakan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten. Validasi dengan penentuan harga tanah dan bangunan ditentukan oleh Pemerintah Daerah yang diatur oleh Peraturan Daerah masing-masing sesuai dengan kebijakan Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah menentukan harga pada proses validasi pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan sebelum dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT.

DPPKAD Kabupaten Klaten terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga DPPKAD Kabupaten Klaten. Pembentukan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) di Kabupaten Klaten sebagai salah satu lembaga teknis daerah yang dilatar belakangi oleh perubahan pengelolaan keuangan daerah, yaitu Kepala Daerah diwajibkan menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan daerah yang terdiri atas laporan Realisasi APBD, laporan pajak daerah, Neraca daerah, laporan arus kas dan catatan atas laporan keuangan daerah<sup>136</sup>.

Hak atas tanah dan bangunan menurut Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 1 adalah

---

<sup>136</sup><http://www.klaten.go.id> // Diakses pada hari Senin, tanggal 4 September 2017, pukul. 13.25 WIB.

hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan yang ada di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang bidang pertanahan dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai ketentuan Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 2 ayat (3) adalah:

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;
- 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.

DPPKAD Kabupaten Klaten berwenang untuk menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti dalam pemenuhan kewajiban

perpajakan daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah. DPPKAD Kabupaten Klaten menjadi bagian penting dalam pengelolaan perpajakan daerah dan retribusi daerah.

DPPKAD melakukan validasi pada peralihan hak atas tanah dan bangunan terlihat dalam kewenangan yang telah diberikan Pemerintah Daerah. Validasi dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan Pemerintah Daerah sebagai syarat untuk pembuatan Akta Jual Beli oleh Notaris selaku PPAT. Akta Jual Beli yang telah dibuat dan ditandatangani Notaris selaku PPAT akan menjadi syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten.

Ketentuan Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor 26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak BPHTB (SSB) Dari Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 3 ayat (1) bahwa:

- 1). Mencocokkan Nilai Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSB dengan NOP yang tercantum dalam fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pembayaran PBB lainnya;
- 2). Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB;

89

- 3). Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi, yang dicantumkan dalam SSB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB;
- 4). Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak

Kena Pajak (NPOPTKP), tarif pengenaan atas objek pajak tertentu besarnya BPHTB yang terutang dan BPHTB yang harus dibayar; dan

5). Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

DPPKAD dalam validasi atas penentuan harga terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten selama ini tidak sesuai dengan Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor 26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak BPHTB (SSB) Dari Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan. Namun, DPPKAD ikut campur dalam penentuan harga yang telah disepakati oleh para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Alasan ini didasarkan pada kenyataan di lapangan adanya ikut campur dalam penentuan harga oleh DPPKAD, yang menentukan harga sesuai perintah dari Pemerintah Daerah dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.

DPPKAD dalam penentuan harga transaksi yang diterapkan untuk validasi, seringkali dengan harga yang melebihi harga transaksi. Padahal sebenarnya harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli sudah melebihi NJOP dan bahkan sudah lebih dua kali lipat dari NJOP yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten. Tidak terdapat aturan yang mengharuskan validasi untuk penentuan harga.

90

DPPKAD yang berperan dalam validasi untuk penentuan harga tanah dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan kecurigaan untuk penentuan harga tanah yang melebihi harga transaksi.

Penentuan harga yang melebihi harga transaksi termasuk merugikan para pihak. Apabila para pihak penjual dan pembeli telah bersepakat dengan harga tertentu, kemudian harus menyesuaikan harga yang telah ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten ini memberatkan pihak penjual dan pembeli.

Masyarakat merasa keberatan terhadap harga yang ditentukan Pemerintah Daerah dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan. Penentuan harga yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah melanggar asas kebebasan berkontrak. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengakui adanya asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan bahwa semua perjanjian yang dimuat oleh para pihak yang melakukan perjanjian, secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang.<sup>137</sup>

Kesepakatan harga yang telah disepakati oleh para pihak (penjual dan pembeli) mengikat secara sah sebagai undang-undang, penjual dan pembeli bebas menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian termasuk dalam penentuan harga jual beli. Harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak tersebut hanya mengikat penjual dan pembeli saja, jadi apabila Pemerintah Daerah juga menentukan harga dalam validasi atas peralihan hak atas tanah dan bangunan maka Pemerintah Daerah melanggar asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea

---

<sup>137</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan.....*, *Op.Cit.*, hlm. 87.

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Dasar pengenaan Pajak sesuai dengan

Nilai Jual Objek Pajak adalah:

“(2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perusahaan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar, dan/atau
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.”

Nilai Jual Objek Pajak pada transaksi jual beli tanah dan bangunan adalah sesuai dengan harga transaksi, apabila Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten ikut serta dalam penentuan harga dalam validasi maka tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Harga transaksi merupakan harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli atas suatu barang atau benda tertentu.

Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten melalui DPPKAD yang berperan atas penentuan harga dalam validasi pada proses pendaftaran peralihan hak atas

dan bangunan juga melanggar asas personalitas. Asas Personalitas pada Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat para pihak itu, hanya berlaku bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian, asas personalitas bermakna bahwa kontrak atau perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya.<sup>138</sup>

Asas Personalitas pada perjanjian jual beli bidang tanah tertentu hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut, yang dalam hal ini adalah hanya penjual dan pembeli saja yang berwenang atas perjanjian tersebut. DPPKAD tidak termasuk para pihak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan, dengan demikian DPPKAD tidak berwenang dalam penentuan harga pada proses validasi pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten.

Harga transaksi pada jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten menjadi acuan dalam dasar pengenaan Nilai Jual Objek Pajak yang akan menjadi penentuan harga dalam validasi. Namun, dilihat dari kondisi lapangan harga transaksi yang telah disepakati oleh pihak penjual dan pembeli dapat diubah dan ditentukan lagi oleh Pemerintah Daerah pada validasi atas pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten.

Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

---

<sup>138</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan....*, *Op.Cit.*, hlm. 93.

tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa sehubungan dengan hal tersebut, beberapa hal yang perlu menjadi perhatian antara lain:

1. Agar pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat karena dipersyaratkannya terlebih dahulu pengecekan (validasi) tanda bukti setoran pembayaran pajak pada kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan atau pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan, maka tidak dipersyaratkan lagi pengecekan tanda bukti setoran pembayaran pajak pada kantor instansi yang berwenang pada masing-masing daerah.
2. Agar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung melakukan proses pendaftaran hak atas tanah dan bangunan atau pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan.
3. Dalam rangka mengantisipasi pemalsuan bukti setoran pembayaran BPHTB, maka pemohon/kuasa/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris diminta untuk menyerahkan bukti pembayaran pajak dan membuat surat pernyataan sesuai format terlampir, yang memuat keterangan bahwa yang bersangkutan benar telah membayarkan setoran BPHTB ke kantor instansi yang berwenang di daerahnya.

DPPKAD selaku pejabat Pejabat Administrasi Negara hanya berwenang dalam hukum publik dan tidak berwenang dalam hukum privat (hukum keperdataan). DPPKAD tidak mempunyai kewenangan untuk turut serta dan ikut

campur dalam lapangan keperdataan (termasuk penentuan harga pada validasi dalam peralihan hak jual beli atas bidang tanah dan bangunan). Sesuai dengan Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah terkait dengan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tidak lagi mempersyaratkan validasi oleh kantor instansi yang berwenang pada masing-masing daerah.

Terkait dengan kewenangan DPPKAD selaku pejabat Pejabat Administrasi Negara dalam di bidang hukum publik pada pelayanan umum dan bidang penyelenggaraan kesejahteraan umum harus mendapatkan perhatian utama dari Pemerintah Daerah, karena kepentingan publik merupakan hak-hak sosial dasar dari masyarakat (*social rights*)<sup>139</sup>. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam hukum publik berwenang membuat peraturan perundang-undangan (*regeling*) dan membuat peraturan kebijakan. Pemerintah Daerah melalui DPPKAD tidak berwenang untuk ikut campur dalam penentuan harga saat proses validasi pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan, Pemerintah Daerah dalam bidang hukum publik harus mampu untuk memberikan kesejahteraan sosial masyarakat dengan baik dan tidak memberatkan /membebani masyarakat.

## **B. Analisis Terhadap Keharusan Validasi Terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Dilakukan DPPKAD Sejalan/Tidak dengan Kewajiban Notaris Selaku PPAT Di Kabupaten Klaten.**

---

<sup>139</sup> Tatiek Sri Djatmiati, *Pelayanan Publik dan Tindak Pidana Korupsi*, dalam Buku Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi*, Yogyakarta: UGM Press, 2011, hlm. 26.

PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 1 ayat (1) adalah:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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”.

Ketentuan pada Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan secara rinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum bahwa:

“Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Notaris selaku PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Notaris selaku PPAT menjadi bagian penting dalam pembuatan dan pendatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris selaku PPAT menjadi salah satu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di

Kabupaten Klaten. Sebelum dibuat Akta Jual Beli harus dilakukan validasi terlebih dahulu dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan. Sehingga, Notaris selaku PPAT dapat membuat Akta Jual Beli setelah dilakukan validasi oleh DPPKAD dan para pihak telah menyerahkan bukti pembayaran setoran pajak.

Notaris selaku PPAT hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan setelah para pihak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB (SSB) dan telah dilakukan validasi oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. Ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 24 (1) dan Pasal 26 ayat (1) bahwa:

“Pasal 24 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran BPHTB (SSB). Pasal 26 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Lelang Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administrasi sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

97

Notaris selaku PPAT dalam membuat dan menandatangani Akta Jual Beli harus menunggu proses validasi selesai dengan tidak mencantumkan

hari,tanggal, bulan, tahun dan jam. Validasi tersebut menjadi hambatan dalam pembuatan akta pada proses peralihan hak atas tanah dan bangunan. Notaris selaku PPAT dapat dikenakan sanksi administrasi dan denda, apabila Notaris selaku PPAT menandatangani akta pada proses peralihan hak atas tanah dan bangunan sebelum validasi selesai dilakukan.

Notaris selaku PPAT juga menanggung beban yang berat, jika suatu ketika Akta Jual Beli dengan pencantuman hari,tanggal dan jam yang dilakukan setelah validasi selesai terjadi masalah, maka akta tersebut akan menjadi rancu. Apabila pencantuman hari,tanggal, bulan, tahun dan jam dilakukan setelah validasi, dan terjadi masalah terhadap akta tersebut maka akta yang dibuat oleh Notaris selaku PPAT tersebut menjadi batal demi hukum. Notaris selaku PPAT melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, maka mengakibatkan suatu akta menjadi batal demi hukum. Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 84 terhadap pelanggaran yang dilakukan Notaris selaku PPAT bahwa:

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.”

98

Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 85 terhadap pelanggaran Notaris selaku PPAT bahwa:

“Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat; atau
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.”

Notaris selaku PPAT mempunyai konsekuensi dalam mencantumkan hari, tanggal, bulan, tahun dan jam pada akta yang dibuat dan ditandatangani. Permasalahan ini terjadi pada pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang dilakukan setelah validasi selesai, dan para pihak telah menghadap kepada notaris pada awal sebelum validasi dilakukan.

Pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam pada saat para pihak menghadap berbeda dengan hari, tanggal, bulan, tahun dan jam setelah proses validasi. Notaris selaku PPAT dalam hal ini membuat keterangan yang tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi ini merupakan tindakan tidak jujur. Notaris selaku PPAT yang tidak jujur dapat dikenai teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat.

Permohonan Validasi ini menjadi memberatkan Notaris selaku PPAT dalam pembuatan dan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan

bangunan, padahal sesuai amanat Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, tidak lagi mensyaratkan untuk dilakukan validasi oleh instansi terkait daerah Kabupaten/Kota. Namun, menurut DPPKAD karena BPHTB itu diperuntukan dan menjadi Pendapatan Asli Daerah maka ketentuan validasi untuk penentuan harga tersebut menjadi suatu keharusan yang dilakukan pada saat proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten.

Kantor ATR/BPN Kabupaten Klaten mengatakan validasi perlu dilakukan untuk memenuhi kewajiban penjual dan pembeli dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Klaten. Validasi ini dilakukan guna melihat atas kebenaran objek pajak dan penghitungan yang sesuai dengan standar sesuai dengan daerah masing-masing yang berbeda satu dengan yang lainnya.<sup>140</sup>

Proses validasi menjadi hambatan Notaris selaku PPAT dengan waktu yang tidak cepat, dan validasi ini memberatkan juga untuk para pihak yang melakukan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan. Banyak kecurigaan dari masyarakat atas validasi yang dilakukan Pemerintah Daerah melalui DPPKAD, didasarkan pada penentuan harga tanah yang melebihi harga transaksi jual beli tanah dan bangunan yang sudah dibentuk para pihak.

---

<sup>140</sup> Hasil Wawancara Kepala Bagian Tugas Umum Kementrian ATR/BPN Kabupaten Klaten, Bp. Sri Widaqda, Pada tanggal 5 Agustus 2017, Pukul 9.30 WIB

Notaris selaku PPAT terhadap keharusan validasi dalam transaksi jual beli pada peralihan hak atas tanah dan bangunan merasa keberatan. Berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka keharusan adanya validasi yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pada transaksi jual beli dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak perlu diharuskan lagi. Para pihak dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan sudah menentukan harga sendiri dalam jual beli, maka tidak harus dilakukan lagi validasi penentuan harga lagi oleh DPPKAD.

Notaris selaku PPAT mengalami hambatan dalam pembuatan Akta Jual Beli pada peralihan hak atas tanah dan bangunan, proses validasi yang lama dan harus menunggu untuk beberapa hari ini membuat proses pembuatan akta menjadi tidak cepat. Notaris selaku PPAT memandang adanya keberatan dengan penentuan harga yang melebihi harga transaksi oleh DPPKAD.

DPPKAD sebagai perpanjangan tangan dari Pemerintah Daerah yang berperan untuk menentukan harga pada transaksi jual beli hak atas tanah harus berdasarkan Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor Kep-04/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendaftaran dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam rangka pembentukan dan atau pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).<sup>141</sup>

---

<sup>141</sup> Hasil wawancara Kabid. Pendapatan Asli Daerah, BPKD Kabupaten Klaten Bp. Risqan Iryawan, AP., M.Si pada tanggal 8 Agustus 2017, Pukul 10.00 WIB.

DPPKAD melakukan pendataan dari identitas objek pajak, misalkan letak dari tanah atau bangunan yang bersangkutan, luas dari tanah dan/atau bangunan yang akan divalidasi, status hak dari objek tersebut, jenis peruntukannya, identitas dari pemilik tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan, status dari pemilik tanah dan bangunan, alamat dari subjek pajaknya dan lain sebagainya yang bersangkutan dengan tanah dan/atau bangunan yang menjadi transaksi jual beli dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>142</sup>

Penilaian terhadap tanah dan/atau bangunan menjadi dasar dalam menentukan NJOP. Penilaian tanah dan bangunan merupakan suatu rangkaian kegiatan pendataan untuk menentukan besarnya Pajak Bumi dan Bangun yang akan menjadi dasar NJOP yang akan dibayarkan oleh masing-masing wajib pajak. Wajib pajak akan membayarkan pajak sesuai dengan luas objek tanah dan/atau bangunan, serta sesuai dengan NJOP.

Penilaian tanah dan bangunan sesuai Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor Kep-04/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendaftaran dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikelompokkan dalam jenis objek pajak sebagai berikut:<sup>143</sup>

---

<sup>142</sup> Hasil wawancara Kabid. Pendapatan Asli Daerah, BPKD Kabupaten Klaten Bp. Risqan Iryawan, AP., M.Si pada tanggal 8 Agustus 2017, Pukul 10.00 WIB.

<sup>143</sup> <http://www.ketentuan.pajak.go.id>, diakses pada tanggal 11 Agustus 2017, pukul 15.30 WIB.

1. Objek Pajak Umum, merupakan suatu objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan standar keluasan tanah berdasarkan pada kriteria tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Objek pajak umum terdiri dari:
  - a. Objek pajak standar, adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria:
    - Tanah : objek pajak tanah dengan luas sama atau dibawah dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi).
    - Bangunan : bangunan yang menjadi objek pajak dengan jumlah lantai sama atau kurang dari 4 (empat) lantai.
    - Luas bangunan : objek pajak dengan luas bangunan sama atau dibawah dari 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi).
  - b. Objek pajak non standar, merupakan objek Pajak Bumi dan Bangunan yang memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut ini:
    - Tanah : : objek pajak tanah dengan luas lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi).
    - Bangunan : bangunan yang menjadi objek pajak dengan jumlah lantai lebih dari 4 (empat) lantai.
    - Luas bangunan : objek pajak dengan luas bangunan lebih dari 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi).
2. Objek Pajak Khusus, merupakan objek pajak yang mempunyai suatu konstruksi secara khusus atau dapat dikatakan objek pajak khusus ini keberadaanya mempunyai tujuan khusus, seperti lapangan golf, pelabuhan laut, bandar udara, jalan tol, pompa bensin dan lain sebagainya.

Validasi penentuan harga melanggar beberapa asas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu *asas sederhana*, *asas aman*, *asas terjangkau* dan *asas terbuka*. Validasi penentuan harga melanggar *asas sederhana*, pendaftaran tanah menjadi tidak sederhana karena Notaris selaku PPAT memberikan hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang berbeda dengan kenyataan pada saat para pihak menghadap. Pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang dilakukan setelah proses validasi ini melanggar *asas sederhana*.

Validasi oleh DPPKAD melanggar *asas aman*, dengan pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang berbeda dengan saat para pihak menghadap menjadi tidak aman, karena jika terjadi masalah dikemudian hari akta tersebut menjadi batal demi hukum. Notaris selaku PPAT dapat digugat di Pengadilan karena, memasukkan keterangan palsu atas pencantuman hari, tanggal, bulan, tahun dan jam yang berbeda pada kenyataan saat para pihak menghadap yang ditulis di awal akta.

Validasi melanggar *asas terjangkau*, pendaftaran tanah pada peralihan hak atas tanah menjadi tidak terjangkau karena sering terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut merupakan hasil dari warisan. Kebanyakan penerima warisan adalah orang yang tidak mampu dalam hal keuangan. Validasi dengan penentuan harga ini menjadi tidak dapat terjangkau oleh rakyat yang tidak mampu.

Validasi melanggar *asas terbuka*, pada proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak sepenuhnya terbuka yang kembali kepada administrasi Pemerintahan Daerah. Penentuan harga dalam validasi merupakan kebijakan daerah, sehingga masyarakat tidak mengetahui informasi atas dasar penentuan harga yang ditentukan oleh DPPKAD.

Kebijakan dalam validasi penentuan harga sedapat mungkin harus dihapuskan sebagai syarat pendaftaran tanah dan bangunan, karena validasi tersebut memberatkan masyarakat Kabupaten Klaten, serta tidak ada aturan yang mengharuskan validasi. DPPKAD pada kenyataanya hanya berwenang untuk melakukan pengecekan surat setoran pajak dan memastikan atas pembayaran setoran pajak dalam transaksi jual beli atas peralihan hak atas dan bangunan.

Sesuatu yang berlaku umum dimasyarakat itu belum tentu benar menurut hukum, sesuatu yang terjadi berulang dimana-mana namun tidak ada dasar hukum yang membenarkan dapat dicontohkan seperti validasi penentuan harga yang tidak ada aturannya, seharusnya validasi itu untuk pengecekan dan memastikan pajak sudah terbayarkan atau belum, serta pencantuman hari,tanggal dan jam saat para pihak menghadap dilakukan setelah proses validasi selesai. Kejadian-kejadian tersebut berlaku umum dimasyarakat dan selama ini dianggap benar dan berulang terus menerus.<sup>144</sup>

## **BAB V**

---

<sup>144</sup> Hasil wawancara, Bapak Dr. Mulyoto,SH.,Mkn, pada tanggal 29 September 2017, pukul 08.30 WIB, di Boyolali.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) tidak berwenang untuk melakukan validasi penentuan harga yang melebihi harga transaksi jual beli yang telah dibuat para pihak dan tidak terdapat aturan yang mengharuskan validasi penentuan harga. DPPKAD Kabupaten Klaten hanya berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap pembayaran setoran pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, serta memastikan apakah setoran pajak sudah dibayarkan para pihak dalam transaksi jual beli peralihan hak atas tanah dan bangunan.
2. Keharusan adanya validasi terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan DPPKAD Kabupaten Klaten adalah tidak sejalan dengan kewajiban Notaris selaku PPAT di Kabupaten Klaten. Notaris selaku PPAT harus menunggu untuk pencantuman hari, tanggal dan jam pada saat para pihak menghadap. Pencantuman hari, tanggal, bulan tahun dan jam saat para pihak menghadap itu baru akan dicantumkan pada bagian awal Akta Jual Beli setelah proses validasi selesai. Notaris selaku PPAT atas tindakan tersebut menyalahi UUJN, karena ada unsur pemalsuan bahwa pencantuman

hari, tanggal, bulan, tahun dan jam pada saat menghadap tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi pada saat para pihak menghadap. Tindakan Notaris selaku PPAT memasukkan keterangan palsu pada akta otentik berakibat akta menjadi batal demi hukum. Notaris selaku PPAT dapat dipidana dengan keterangan palsu yang dituangkan dalam akta tersebut.

## **B. Saran**

1. Validasi penentuan harga oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Klaten tidak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan asas personalitas. Validasi penentuan harga dapat merugikan masyarakat dalam proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Validasi melanggar asas aman, sederhana, terjangkau dan terbuka dalam proses pendaftaran tanah.
2. Perlunya peningkatan kinerja Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Klaten dalam mengatasi kejadian-kejadian tersebut. Pengurus IPPAT harus mengusulkan untuk dipersyaratkan lagi validasi dalam pendaftaran dan peralihan hak atas tanah dan bangunan agar Notaris selaku PPAT dapat mencantumkan hari, tanggal, bulan, tahun dan jam pada bagian awal Akta Jual Beli yang sesuai dengan kenyataan para pihak menghadap.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Literatur

- Aini Hamdani, *Perpajakan*, Jakarta: Bina Aksara, 1985.  
Ali Chindir, *Badan Hukum*, Bandung: Alumni, 1987.  
Amrah Muslimin, *Aspek-Aspek Hukum Otonomi Daerah*, Bandung: Alumni, 1982.
- B. Hestu Cipto Handoyo, *Otonomi Daerah Titik Berat Otonomi dan Urusan Rumah Tangga Daerah* (Pokok-Pokok Pikiran Menuju Reformasi Hukum di Bidang Pemerintah Daerah), Yogyakarta: Atmajaya Press, 1998.  
Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, Pertama, Bandung: Alumni, 1983.  
Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT. Raja Grasindo Persada, 2012.  
Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-Dasar Merancang Kontrak*, Jakarta: Grasindo, 1998.
- Djasadin Sragih, *Suatu Pengantar Azas Hukum Perdata*, Jilid Pertama, Bandung: Alumni, 1973.
- Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2002
- Freida Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, Jilid I, Jakarta: Ind-Hill Co, 2002.
- Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1992.
- Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta: Liberty, 2001.
- Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta: Liberty, 1991
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- , *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku II, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian*, Buku I, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- , *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian*, Buku II, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- K.J. Davey, *Pembiayaan Pemerintah Daerah*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1988.
- Logemann, J.H.A, *Over de Theorie Van een Stellig Staatsrecht*, Jakarta: CV. Saksama, 1954.

- Mansury,R.*Pajak Penghasilan Lanjutan*,Jakarta:Indonesia Hill-Co,1996.
- Mardiasmo,*Otonomi, dan Manajemen Keuangan Daerah*,Yogyakarta:Andi,2002.
- Mariam Darus Badruzaman,*Aneka Hukum Bisnis*,Bandung: Alumni,1994.
- Marihot Pahala Siahaan,*Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*,Jakarta: CV. Sagung Seto,2011.
- Miriam Budiarjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta:Gramedia Pustaka Utama, 1998.
- Moh. Ma'sum Billah, *Kontrak Bisnis Syariah*, Kuala Lumpur: A.S Noorden Press,2006.
- M. Yahya Harahap,*Segi-Segi Hukum Perjanjian*,Bandung:Alumni,1986
- M.Fauzan,*Hukum PemerintahanDaerah Kajian Tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Daerah*,Yogyakarta:Universitas Islam Indonesia Press,2006.
- Mulyoto, *Legal Standing*, Yogyakarta: Cikrawala Media,2016.
- Munawir,*Pajak Penghasilan*,(edisi Pertama),Yogyakarta: Badan Penerbitan Fakultas Ekomu,2003.
- Mustaqiem,*Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah*,Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2008.
- Ni'matul Huda,*Otonomi Daerah,Filosofi, Sejarah Perkembangan dan Problematika*,Yogyakarta:Pustaka Pelajar,2005.
- Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung:Mandar Maju, 2009.
- Peter Mahmud Marzuki,*Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta:Kencana,2008.
- Purwahid Patrik,*Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986.
- R.J.H.M Husaiman,*Hukum Administrasi Umum (Algemeen Bestuursrecht)*, Amsterdam: Kobra,1994.
- R.Tresna,*Bertamasya Ke Taman Ketatanegaraan*,Bandung:Dibya,1991.
- Rian Ardi, *Pengertian, Perbedaan Kekuasaan, Dan Wewenang*, Jakarta: PT.Gramedia Utama, 2010.
- Ridwan H.R,*Hukum Administrasi Negara*,Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2006.
- ,*Hukum Administrasi Negara*,Edisi Revisi, Jakarta: CV.Rajawali, 2006
- ,*Kedudukan,Kewenangan, dan Tindakan Hukum Pemerintah dalam Hukum Administrasi Negara*,Jakarta: CV.Rajawali,2006.

- ,*Hukum Administrasi di Daerah*,Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press,2008.
- ,*Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah*,Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2008.
- Ridwan Khairandy,*Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*,Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia Press,2004.
- ,*Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian pertama)*,Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2014.
- ,*Perjanjian Jual Beli*,Yogyakarta:Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, 2016.
- Rochmat Soemitro,*Pajak dan Pembangunan*,Bandung-Jakarta:Eresco,1974.
- ,*Asas dan Dasar Perpajakan I*,Bandung: PT.Eresco,1991.
- Ryaas Rasyid,*Prespektif Otonomi Luas Dalam Otonomi atau Federalisme Dampaknya Terhadap Perekonomian*,Jakarta:Suara Pembaharuan,2000.
- Santoso R. Brotodiharjo,*Pengantar Ilmu Hukum Pajak*,Cetakan Pertama, Edisi ke-4, Bandung: PT.Refika Aditama,2003.
- ,*Pengantar Ilmu Hukum Pajak*,Bandung:Eresco,2003.
- Setiawan R.*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*,Bandung: Binacipta,1986.
- Sindian Isa Djajaningrat, *Hukum Pajak dan Keadilan*,Bandung:CV.Eresco,1956.
- ,*Makna Hukum Fiskal Formil*,Jakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Keuangan,1996.
- Sudikno Mertokusumo,*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*,Yogyakarta: Liberty, 1999.
- ,*Asas-Asas Dalam PendaftaranTanah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Soetrisno PH,*Dasar-Dasar Ilmu Keuangan Negara*,Cetakan ke-2, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada,1982.
- Sri Soedewi,*Hukum Perdata:Hukum Benda*,Yogyakarta:Liberty,1991
- Subekti,*Hukum Perjanjian*,Jakarta: PT.Internasa,1984.
- ,*Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*,Bandung: Alumni,1986.
- ,*Hukum Perjanjian*, Jakarta:Intermasa, 1998.
- ,*Aneka Perjanjian*,Bandung: Citra Aditya Bakti,1995.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni, 1980.

- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993
- Sutarto, *Dasar-dasar Kepemimpinan dalam Administrasi*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2001.
- Tatiek Sri Djatmiati, *Pelayanan Publik dan Tindak Pidana Korupsi*, dalam Buku Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi*, Yogyakarta: UGM Press, 2011.
- Tim Lapera, *Otonomi Pemberian Negara Kajian Kritis Atas Kebijakan Otonomi Daerah*, Yogyakarta: Pustaka Utama, 2001.
- Tunggul Anshari Setia Negara, *Ilmu Hukum Pajak*, Jakarta: Setara Press, 2017.
- Utrecht E, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Ichtiar, 1957.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan Pertama, Jakarta: Kencana, 2012.
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Yahya Harahab, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

## **B. Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Subjek Pajak dan Objek Pajak.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## **C. Jurnal/Makalah**

- Adysta Hari Pratama, *Analisis Prosedur Validasi Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sleman)*, Tugas Akhir, Yogyakarta: Program D3 Akutansi, Universitas Gajah Mada, 2016.
- Bagir Manan, *Hubungan Antara Pusat dan Daerah Berdasarkan Asas Desentralisasi Menurut UUD 1945*, Disertasi, Bandung: Universitas Padjadjaran, 1996.

-----, *Wewenang, Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah pada Seminar Nasional, Fakultas Hukum Unpad, Bandung, 2000.

Bonus Aprianto Hernanda, *Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)*, Tesis, Surabaya: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya, 2014.

Philipus.M.Hadjon, *Fungsi Normatif Hukum Administrasi untuk Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*, Surabaya, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1994.

-----, *Tentang Wewenang*, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1998.

Suci Apriliani, *Sistem Pemungutan Pajak Daerah Dalam Era Otonomi Daerah Berdasarkan Perda Nomor 15 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah di Kabupaten Kuningan*, Tesis, Bandung: Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Pasundan, 2013.

Zen Zanibar, *Otonomi Desa dengan Acuan Khusus Pada Desa Di Provinsi Sumatra Selatan*, Jakarta: Disertasi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

#### **D. Website**

[http:// www.bps.klaten.go.id](http://www.bps.klaten.go.id) . diakses pada pada hari Senin, tanggal 4 September 2017, pukul. 13.00 WIB.

[http:// www.dppkad.klaten.go.id](http://www.dppkad.klaten.go.id) . diakses pada pada hari Senin, tanggal 4 September 2017, pukul. 13.45 WIB.

[http:// www.pengertiandanjenis-jenisvalidasi.wordpress.com](http://www.pengertiandanjenis-jenisvalidasi.wordpress.com). Pengertian Validasi, diakses pada pada hari Rabu, tanggal 12 September 2017, pukul. 13.45 WIB.

[http:// www.ketentuan.pajak.go.id](http://www.ketentuan.pajak.go.id), penilaian objek dan subjek PBB, diakses pada tanggal 11 Agustus 2017, pukul 15.30 WIB.