

**STATUS DAN KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS)  
TANPA PENYERAHAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK  
PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Kasus di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang)**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

**Gebila Septya Kartikasari  
(166010202111028)**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG  
2018**



## RINGKASAN

Gebila Septya Kartikasari, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2018, STATUS DAN KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) TANPA PENYERAHAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang), Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si.

Tesis ini membahas tentang kewajiban PPATS dalam pembuatan akta, sebagaimana termaktub dalam Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tesis ini mengangkat rumusan masalah: (1) Bagaimana pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang dilakukan tanpa penyerahan bukti pembayaran pajak Pph? (2) Bagaimana status dan kedudukan hukum akibat tidak diserahkannya bukti pembayaran Pph saat pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS? (3) Bagaimana seharusnya sikap PPATS dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah terkait penyertaan pembayaran Pph?

Karya tulis tesis ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data primer didapat melalui metode wawancara dengan teknik *proposive sampling*. Data sekunder didapat dari studi kepustakaan. Seluruh data dianalisis dan ditarik kesimpulan serta saran dengan permasalahan yang dikaji.

Hasil penelitian, penulis menemukan jawaban bahwa pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang tidak disertai bukti pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah yang seharusnya merupakan kewajiban wajib pajak. Wajib pajak tidak pernah membayarkan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dikarenakan pejabat belum memahami pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah yang merupakan kewajiban wajib pajak sebagai bentuk kontribusi kepada negara ketika terdapat peralihan hak atas tanah. Akta jual beli hak atas

tanah yang dibuat dihadapan Kepala Desa tidak pernah ditingkatkan menjadi sertifikat di Kantor Pertanahan. Status dan kedudukan hukum terbagi menjadi dua yaitu, terhadap pendaftaran tanah dan keontetisan akta. Akta jual beli hak atas tanah tanpa pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah tidak dapat didaftarkan berakibat penolakan oleh Kantor Pertanahan. Tata cara pembuatan akta jual beli hak atas tanah tidak dibuat berdasarkan ketentuan formal peraturan perundang-undangan, menjadikan akta berkedudukan hukum dibawah tangan. Keseharusan sikap PPATS wajib menolak pembuatan akta dengan tidak memberikan tanda tangan terhadap akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



## SUMMARY

Gebila Septya Kartikasari, Master's in Notarial Law, Postgraduate Program Faculty of Law Universitas Brawijaya, July 2018, **Status and Position of Sale and Purchase Deed of Right to Land made by a Temporary Land Deed Official (PPATS) without Receipt of Income Tax Payment of right-to-land Transfer.** (A study in Kidal village, District of Tumpang, the Regency of Malang), Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., Dr. RachmadSafa'at., S.H., M.Si.

This thesis discusses the obligation of temporary Land Deed Official (PPATS) to make a deed, as enacted in Article 39 Paragraph (1) letter g of Government Regulation 24/1997 on Land Registration. The following research problems are presented: (1) Why was sale and Purchase Deed of right-to-land made by PPATS in Kidal village, District of Tumpang, the Regency of Malang done without a proof of income tax payment? (2) How is the status and legal standing regarding the fact that there was no proof of income tax payment submitted when the sale and purchase deed was made by PPATS? (3) What should the PPATS do regarding the making of Sale and Purchase Deed without any proof of income tax payment?

This is an empirical legal research that employed socio-juridical method. The primary material was obtained from interviews by means of purposive sampling, while the secondary data was obtained from library research. All the data was analysed and a conclusion was drawn based on the data obtained and studied.

It was revealed that the making of sale and purchase deed of right to land in Kidal village, the District of Tumpang, the Regency of Malang was not accompanied by the submission of the proof of income tax payment of right-to-land transfer which should become an obligation of tax payer. The tax payer never paid the income tax payment of right-to-land transfer because the officer still does not understand the payment of income tax payment of right-to-land transfer which is an obligation of tax payer as a contribution form to the state while right-to-land transfer was happen. Sale and Purchase Deed of right-to-land made in front of the Village Head was never escalated to become a certificate in

Municipal Land Office. The legal standing is categorized into two: land registration and authenticity of deed. Sale and purchase deed of right-to-land without any proof of income tax payment of right-to-land transfer cannot be registered and it is potentially rejected by Land Agency. Sale and Purchase deed of right to land made not based on formal regulation of law is seen as a deed made privately. In such a case, the PPATS must reject any deed that is made privately, as it is regulated in Law.



**ABSTRACT**

*This thesis is aimed to analyse the making of sale and purchase deed of right to land by a temporary Land Deed Official (PPATS) in Kidal village, the District of Tumpang, the Regency of Malang, related to the status and position of legal standing, as there is no receipt of income tax payment imposed from the right-to-land transfer.*

*This thesis is categorised into empirical legal research that employed socio-juridical method. The research result reveals that the making of sale and purchase deed of land in Kidal village the District of Tumpang, the Regency of Malang was not accompanied with the payment of income tax done before a Village Head. The legal standing is categorised into two: land registration and deed authenticity. Sale and purchase deed of right of land without any income tax payment cannot be registered and it is prone to rejection by Land Agency. Sale and purchase deed not made based on formal provision of law is seen as a deed made privately. In this case, PPATS must assertively reject to sign on the deed or freehold title that is not made based on law.*

**Keywords:** *deed, income tax imposed from right-to-land transfer, temporary Land Deed Official (PPATS)*

## KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan hanya kepada kehadiran Allah S.W.T yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya tesis ini.

Terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya serta pembimbing pendamping.
2. Bapak Dr.Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
3. Ibu Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing Utama.
4. Bapak Bambang Mulyadi dan Ibu Sriutami, selaku orang tua penulis.
5. Aparat Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bagian Pengetikan Akta Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Masyarakat Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bagian Pendaftaran Tanah dan Bagian Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang
6. Keluarga, saudara-saudara, teman-teman serta pihak-pihak lain yang turut serta membantu selesainya penulisan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak sengaja.

Semoga Allah SWT mengampuni kesalahan kita dan berkenaan menunjukkan jalan yang benar.

Malang, 30 Agustus 2018

Penulis

DAFTAR ISI

**Ringkasan**.....i

**Summary**.....ii

**Abstract**.....v

**Kata Pengantar**.....vi

**Daftar Isi**.....vii

**Daftar Tabel**.....xi

**Daftar Bagan**.....xii

**BAB I PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....1

1.2 Rumusan Masalah .....11

1.3 Tujuan Penelitian .....11

1.4 Manfaat Penelitian .....12

1.5 Orisinalitas Penelitian .....14

1.6 Kerangka Teoritis.....20

    1. Kerangka Teoritik .....21

        a. Teori Kepastian Hukum .....21

        b. Teori Kewajiban Pajak Mutlak (Teori Bakti) .....23

        c. Teori Kewenangan.....24

    2. Kerangka Konseptual .....29

        a. Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah.....29

        b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) .....29

        c. Bukti Pembayaran Pajak.....30

        d. Alat Bukti Akta.....31

1.7 Metode Penelitian .....31

    1. Jenis Penelitian .....32

    2. Pendekatan Penelitian .....32

    3. Lokasi Penelitian .....32

    4. Jenis Data dan Sumber Data .....33

    5. Populasi dan Sampling .....34





6. Teknik Pengumpulan Data .....	36
7. Teknis Analisis Data .....	36
1.8 Sistmatika Penulisan .....	37
1.9 Desain Penelitian .....	42
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
2.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	43
2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).....	45
2.2.1. Kedudukan Camat dalam Pemerintahan Daerah.....	45
2.2.2. Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).....	49
2.3 Peralihan Hak Atas Tanah.....	54
2.3.1. Peralihan Hak Melalui Jual Beli.....	55
2.3.1.1. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut UUPA.....	57
2.3.1.2 Objek Peralihan Hak Melalui Jual Beli.....	62
2.4 Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah.....	63
<b>BAB III PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PENYERAHAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH.....</b>	
<b>3.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....</b>	<b>67</b>
3.1.1. Kabupaten Malang.....	67
3.1.2. Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.....	69
3.1.2.1. Letak dan Keadaan Geografis .....	69
3.1.2.2. Visi dan Misi Kecamatan Tumpang .....	74
3.1.3 Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.....	76
3.1.3.1 Mekanisme dan Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.....	79

**3.2. Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang Tanpa Penyerahan Bukti Pembayaran Pajak Penghasilan Hak Atas Tanah.....80**

3.2.1 Kewenangan Camat Sebagai Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.....80

3.2.2 Kekaburan Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....90

3.2.3 Kasus Posisi Pembuatan Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Tanpa Penyerahan Bukti Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah.....97

**BAB IV STATUS DAN KEDUDUKAN HUKUM TIDAK DISERAHKANNYA BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH PADA PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS).....123**

4.1 Analisis Mekanisme Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah oleh PPATS di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang Ditinjau dari Keontetikan Akta.....124

4.2. Analisis Tidak Diserahkannya Bukti Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Administratif Pendaftaran Tanah.....142

**BAB V SIKAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERKAIT PENYERTAAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH.....153**

5.1. Kewajiban Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak

Atas Tanah.....153

5.2. Sikap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam  
Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas  
Tanah.....160

**BAB VI PENUTUP**

6.1 Kesimpulan .....169

6.2 Saran.....170

**DAFTAR PUSTAKA**



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian ..... 18



DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Stkema Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah .....100



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hukum merupakan pencerminan nilai-nilai yang ada pada masyarakat.<sup>1</sup> Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bertujuan membentuk suatu unifikasi hukum tentang hukum pertanahan di Indonesia. *Grundnorm* UUPA tersebut berpijak pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>2</sup>

Keberadaan UUPA memiliki asas-asas yang penting antara lain asas sosial, asas penguasaan Negara dan asas kepastian hukum. Menurut pendapat kalangan para ahli hukum seperti, Maria Sriwulan Sumardjono, Maria Rita Ruwiasuti, Sri Hayati dalam Konsorsium Pembaruan Agraria, muncul gagasan untuk membatasi wewenang Negara yang bersumber pada hak menguasai tanah oleh negara.<sup>3</sup>

Sesuai dengan asas tersebut pengertian yang memberi wewenang kepada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, pada tingkatan yang tertinggi mengatur, menyelenggarakan, menentukan mengenai: penggunaan dan

<sup>1</sup> Anisa Rahma Hadiyanti, Rachmad Safa'at, Tunggul Anshari, *Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Volume 4, Issue 3 (2017), 2017, hlm. 2, <https://scholar.google.co.id/citations?user=aRuJWWgAAAAJ&hl=id>, diakses pada hari Selasa, tanggal 13 Februari 2018.

<sup>2</sup> Firman Fready Busroh, *Konseptualisasi Omnibus Law dalam Menyelesaikan Permasalahan Reglasi Pertanahan*, Volume 10, Nomor 2, Agustus 2017, Hlm. 229.

<sup>3</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, (Malang: UB PRESS, 2011), hlm 40.

pemeliharaan, hak-hak atas sumber daya agrarian, hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum, yang berkaitan dengan sumber daya agrarian dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur termasuk persoalan tanah di Indonesia.<sup>4</sup>

Secara luas, UUPA mengatur segala apa yang ada di bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, secara sempit pengertian agrarian mengatur terkait persoalan tanah. Tanah memiliki fungsi yang sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, tanah tersebut harus didaftarkan sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

UUPA tidak memberikan pengertian secara jelas terkait pengertian dari jual beli hak atas tanah, dalam Pasal 26 UUPA hanya menyebutkan bahwa kegiatan jual beli hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam ketentuan Peraturan Pemerintah. Sejak diundangkannya UUPA berarti telah menghapus dualisme hukum tanah di Indonesia sehingga pengertian jual beli tanah tidak sama dengan suatu jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>4</sup>Supriadi, *Aspek Hukum Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Aset Daerah*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2008), hlm. 11.

(selanjutnya disebut KUHPPerdata). UUPA menciptakan suatu unifikasi hukum di bidang hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat.<sup>5</sup> Sehingga berdasarkan Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat dan tidak bertentangan dengan hukum nasional. Sehingga ketentuan dalam jual beli dalam hal ini mengacu pada asas yang ada dalam hukum adat. Jual beli adalah suatu proses peralihan hak yang dilakukan secara tunai, riil, dan terang.

Tunai berarti seluruh pembayaran harus sudah dilunasi secara tunai atau kontan termasuk seluruh pembayaran pajak oleh para pihak akibat peralihan hak atas tanah. Terang berarti peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pejabat yang berwenang maupun dihadapan kepala desa atau Camat dengan memiliki kewenangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk daerah desa yang kekurangan jumlah formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat “akta jual beli hak atas tanah sebagai pejabat yang berwenang untuk membantu Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pendaftaran tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan pengenaan pajak. Riil yang berarti segala kesepakatan antara para pihak diterangkan dalam suatu bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Jual beli adat yang berdasarkan dengan asas tunai, riil, dan terang mengakibatkan objek jual beli yang lahir karena UUPA dikenakan pajak. Pajak akibat dari peralihan hak dengan proses jual beli adalah berupa pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang disebut dengan Pph Pasal 4 ayat (2) dan

<sup>5</sup> Sahat H.M.T Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bandung: Pustaka Sutra, 2007), hlm. 17.



mendapatkan ketentuan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikat Jual Beli Atas Tanah dan atau Bangunan Beserta Perubahannya (selanjutnya disebut PP 34/2016 tentang Pph) dan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya UU BPHTB). Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Bea Perolehan Hak Atas Tanah menjadi pajak daerah.

Untuk mendapatkan kepastian hukum maka setiap perubahan dari data fisik dan yuridis atas tanah harus dilakukan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Ketentuan” Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengna akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*<sup>6</sup>

Pejabat yang berwenang yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah diatas adalah seorang pejabat umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam melakukan tugas dan jabatannya memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik seperti yang diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam menjalankan

<sup>6</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

kewenangannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian mengalami perubahan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewenangan pembuatan akta otentik dari pejabat pembuat akta tanah diberikan dengan tugas membantu Badan Pertanahan Nasional dalam membuat akta otentik terkait hak atas tanah salah satunya adalah jual beli hak atas tanah sehingga peralihan hak atas tanah akibat dari jual beli hak atas tanah, tidak dapat dilakukan pendaftaran hak atas tanah apabila tidak disertakan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari tiga macam, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa untuk daerah desa yang formulasi keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak cukup, maka dalam hal ini diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Ketentuan lebih lanjut diatur dalam “Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” yang menyebutkan bahwa untuk kurangnya jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah di desa, maka pengangkatan dilakukan kepada Camat atau kepala desa yang pengangkatannya berdasarkan penunjukkan dari Badan Pertanahan Nasional dengan diterbitkannya Surat Keputusan Penunjukkan Camat atau kepala desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Dalam penelitian yang dilakukan dalam

penulisan ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dimaksud adalah seorang Camat.

Sumpah jabatan dan surat keputusan penunjukkan Camat sebagai Pejabat Pemuat Akta Tanah Sementara harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku di dalam kewenangannya membuat akta otentik.

Ketentuan yang berlaku bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta otentik berlaku pula bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam kewenangannya membuat akta otentik.

Akta otentik merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atas permintaan pihak tertentu atas suatu peristiwa, kejadian, pemeriksaan, keputusan, berwenang dalam arti menyangkut jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya, memastikan hari dan tanggal pembuatan akta dan tempat akta dibuat.<sup>7</sup> Sifat pembuktian akta otentik adalah sempurna yang artinya hakim dalam pemeriksaan suatu perkara harus berasumsi bahwa apa yang tertulis dalam akta otentik adalah benar. Akta dapat dikatakan otentik bila memenuhi peraturan perundang-undangan dalam pembuatannya.

Ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur terkait kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk melakukan penolakan terkait pembuatan akta yang berbunyi: *“PPAT menolak untuk membuat akta jika:*

<sup>7</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2012), hlm. 442.

tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”<sup>8</sup>

Ketentuan tersebut menimbulkan suatu kekaburan norma terhadap apa saja syarat maupun ketentuan yang dapat mengakibatkan suatu pelanggaran yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam tesis ini Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yaitu Camat dalam melakukan kewenangannya membuat akta otentik. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak menjelaskan secara eksplisit apa saja yang dimaksud dengan syarat lain maupun ketentuan yang dilarang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Namun di dalam penjelasan dari Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan contoh daripada larangan yang dimaksud yaitu:

*“Contoh syarat yang dimaksud dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk membuat akta, jika padanya tidak disertai foto kopi surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.”<sup>9</sup>*

Terdapat dua macam jenis pajak terutang dalam suatu akta jual beli yaitu pajak penghasilan yang dibayar oleh penjual dan pajak bea perolehan hak atas tanah yang dibayar oleh pembeli, yaitu Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bea Perolehan Hak Atas tanah. Ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan

<sup>8</sup> Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

<sup>9</sup> Pasal 39 ayat (1) huruf g Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terhadap makna syarat lain yang dilarang maupun dilanggar ketentuan peraturan perundang-undangan maka pembuatan akta yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara harus mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satunya peraturan perundang-undangan terkait pajak. Berdasarkan prinsip jual beli yang tunai maka perbuatan tersebut dapat disebut sebagai suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah bila sudah dilakukan pembayaran seluruh biaya termasuk seluruh pajaknya.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pembuatan akta jual beli hak atas tanah dilakukan tanpa dengan penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.

Mekanisme tata cara pembuatan akta di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang dimulai dengan tahapan, menghadapnya para pihak yaitu penjual dan pembeli sekaligus kawan kawin untuk dimintakan persetujuannya terhadap perbuatan hukum jual beli hak atas tanah kepada Kepala Desa. Berdasarkan wawancara dengan NW merupakan Aparat Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

*“Para pihak menghadap kepada Kepala Desa untuk menyatakan kehendak membuat akta jual beli. Kemudian Kepala Desa meminta seluruh berkas dan syarat pembuatan akta kepada para pihak. Berkas tersebut terdiri dari Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk, Bukti Tanda Kepemilikan Hak, Surat Keterangan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, dan akta jual beli hak atas tanah apabila tanah tersebut pernah dilakukan jual beli hak sebelumnya .*

Selanjutnya Kepala Desa menyerahkan seluruh berkas kepada Bagian Pengetikan Akta di Kantor Kecamatan Tumpang untuk dibuatkan Akta.<sup>10</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas, dapat disimpulkan bahwa para pihak tidak menghadap kepada Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara melainkan kepada Kepala Desa. Selanjutnya akta jual beli hak atas tanah yang telah selesai dibuat oleh Bagian Pengetikan Akta diserahkan kembali melalui Kepala Desa untuk dilakukan penandatanganan oleh para pihak sekaligus saksi akta tanpa disertai tanda tangan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Penandatanganan akta dilakukan tanpa pembacaan akta terlebih dahulu dan tidak dilakukan secara bersamaan. Setelah proses penandatanganan selesai, Kepala Desa atau Aparat Desa melakukan pembayaran Pajak. Pada proses ini, hanya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang dibayarkan tidak dengan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah. Hal ini berdasarkan hasil wawancara dengan Y merupakan perangkat Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

*“Pembayaran pajak dilakukan setelah penandatanganan akta oleh para pihak serta saksi akta setelah akta selesai dibuat oleh bagian pengetikan akta yang telah diserahkan kembali kepada kepala desa atau kepala dusun, Camat menandatangani akta setelah diberikan bukti pembayaran pajak BPHTB hal itu sudah merupakan aturannya.”<sup>11</sup>*

Penandatanganan akta oleh Camat dilakukan setelah pajak dibayarkan oleh para pihak yaitu pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dengan dilampirkannya bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah, Camat selaku Pejabat Pembuat

<sup>10</sup> Hasil Wawancara dengan NW Aparat Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada Hari Senin tanggal 26 Maret 2018, pkl. 10.00 WIB

<sup>11</sup> Hasil Wawancara dengan Y Aparat Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Pendapatan Derah Kabupaten Malang, pada Hari Senin tanggal 12 Maret 2018, pkl. 14.00

Akta Tanah sementara tidak melakukan penolakan dan tetap melakukan penandatanganan akta walaupun hanya diserahkan bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah tanpa penyerahan bukti pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa dan dilakukan tanpa penyerahan bukti pembayaran Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas Tanah membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian ditinjau dari Ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara harus melakukan penolakan pembuatan akta tanpa penyerahan bukti pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah sebagai syarat administratif pendaftaran tanah. Mengapa Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah tidak dibayarkan, bagaimanakah status dan kedudukan hukum bagi akta ditinjau dari tata cara pembuatan dan apabila akta tersebut akan didaftarkan pada Kantor Pertanahan, bagaimana keseharusan sikap Camat sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara terkait pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang mewajibkan wajib pajak untuk membayar Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah. Sehingga berdasarkan penelitian ini, memberikan ketertarikan bagi penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait status dan kedudukan akta jual beli hak atas tanah dihadapan camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah terhadap keharusan camat dalam melakukan penolakan terhadap akta yang tidak disertai bukti pembayaran pajak.

## 1.2 Rumusan Masalah

Rumusan Masalah yang dipat ditarik berdasarkan latar belakang diatas yaitu:

1. Mengapa pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang dilakukan tanpa penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah?
2. Bagaimana status dan kedudukan hukum akibat tidak diteruskannya bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah saat pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)?
3. Bagaimana seharusnya sikap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah terkait penyertaan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian penulisan tesis ini memiliki yaitu:

1. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang yang dilakukan tanpa penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.



2. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis status dan kedudukan hukum akibat tidak diserahkannya bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah saat pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

3. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis keseharusan sikap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah terkait penyertaan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penulisan dari penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu:

##### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengembangan pemahaman ilmu hukum kenotariatan terkait akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) tanpa penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah berdasarkan undang-undang yang berlaku sehingga dapat dijadikan referensi bagi pihak-pihak dosen, mahasiswa, pelajar, pembaca dan pengembang peneliti selanjutnya.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Pembuat kebijakan

Dapat digunakan sebagai bahan tambahan pembuatan peraturan perundang-undangan terkait pembuatan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) tanpa penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.

### b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Dapat digunakan sebagai bahan acuan tambahan ilmu membuat akta jual beli hak atas tanah dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik sehingga menghasilkan kekuatan pembuktian yang sempurna terkait keabsahannya sebagai akta otentik yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

### c. Perangkat Desa

Dapat digunakan sebagai tambahan informasi terkait pentingnya penyerahan bukti pajak penghasilan sebelum dilakukannya pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah dalam memberikan penjelasan terhadap para pihak yang hendak membuat akta jual beli hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

### d. Badan Pertanahan Nasional

Dapat memberikan tambahan informasi terkait pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tanpa adanya penyerahan oleh para pihak terkait fungsi pengawasan dan pembinaan.

e. Masyarakat

Dapat memberikan informasi kepada masyarakat luas khususnya dalam bidang kenotariaran untuk mengetahui syarat apa saja yang harus disiapkan apabila hendak melakukan peralihan jual beli hak atas tanah.

### 1.5 Orisinalitas Penelitian

Terkait penelitian yang akan ditulis, penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang bersinggungan terkait pembayaran pajak dalam jual beli hak atas tanah, sebagai berikut:

1. **Putu Ida Maha Yani, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungut Pajak Penghasilan (PPh) dari Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Wilayah Denpasar Timur, Universitas Brawijaya Malang, 2012<sup>12</sup>**

Persamaan dalam penelitian yang ini adalah sama-sama membahas terkait pembayaran pajak penghasilan yang harus dibayarkan sebelum pembuatan akta jual beli dengan jenis penelitian yuridis empiris. Perbedaannya dalam penelitian sebelumnya, pembuatan akta dilakukan dihadapan PPAT yang merupakan pejabat umum karena undang-undang diberikan kewenangannya terhadap pembuatan akta otentik, namun dalam penelitian yang hendak diteliti oleh penulis merupakan akta PPATS yang

<sup>12</sup> Putu Ida Maha Yani, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungut Pajak Penghasilan (PPh) dari Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Wilayah Denpasar Timur*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2012).

karena penunjukannya maka memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik dalam hal pembayaran pajak dimana penelitian terdahulu penelitian dilakukan dengan melakukan pengamatan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pemungutan pajak serta kendala-kendala yang dihadapi sebelum pembuatan akta.

Sedangkan dalam penelitian yang hendak diteliti "Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara" tidak melakukan pemungutan pajak sebelum pembuatan akta, pemungutan dilakukan setelah dibuatkannya akta. Dengan dasar hukum yang digunakan penelitian terdahulu adalah Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sedangkan dalam penelitian ini dilakukan pengkhususan pada Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Kontribusi yang didapat dalam penelitian terdahulu adalah memberikan suatu penjelasan terkait kewenangan PPAT dalam memberikan penyuluhan hukum dengan memberikan arahan terkait keharusan pembayaran pajak. Kebaruan dalam penelitian ini adalah penelitian dilakukan di desa dimana dalam proses pembuatan akta masih melibatkan aparat desa

dan dalam pembuatan jual beli akta PPATS memiliki suatu aturan sendiri berdasarkan budaya hukum dalam proses pembayaran pajak.

2. Fanny Dewi Sukmawati, **Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehn Hak Atas Tanah Dan Aatau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihah Hak Atas Tanah dna atau Bangunan** Universitas Brawijaya Malang, 2016<sup>13</sup>

Persamaan dalam penelitian ini sama-sama melakukan penelitian terkait pembayaran Pph dalam peralihan hak atas tanah. Perbedaan dalam penelitian terdahulu dilakukan dengan jenis penelitian normatif terhadap pengkajian asas dalam pemungutan pajak yang dilakukan oleh notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam penelitian yang hendak diteliti menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dimana penelitian dilakukan secara langsung dengan melihat apa yang terjadi dimasyarakat terhadap Akta jual beli hak atas tanah yng dibuat dihadapn Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Kontribusi dari penelitian sebelumnya memberikan tambahan pengetahuan kepada penulis terkait pembayaran pajak sebelum jual beli yaitu terhadap pajak penghasilan yang harus dibayar oleh wajib pajak. Kebaruan daripada penelitian ini adalah penelitian ini lebih menekankan pada harus

<sup>13</sup> Fanny Dewi Sukmawati, **Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Aatau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihah Hak Atas Tanah dan atau Bangunan**, (Malang: Universitas Brawijaya, 2016).

dibayarnya pajak sebelum dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebelum pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

3. **Akmelan Zulda Putra, Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT,**

Universitas Diponegoro Semarang, 2010<sup>14</sup>

Persamaan dalam penelitian ini adalah sama-sama melakukan penelitian terkait akibat hukum terhadap pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Perbedaan terletak pada penelitian terdahulu lebih menjelaskan aturan-aturan dalam pembuatan akta jual beli dilakukan secara umum dengan melakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait pembuat akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan penelitian ini lebih menitikberatkan terhadap satu Pasal yakni Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait kewajiban penolakan akta yang tidak disertai penyerahan bukti pembayaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Kontribusi dari penelitian sebelumnya adalah memberikan gambaran kepada penulis untuk menjawab rumusan masalah dua terkait akibat hukum

<sup>14</sup> Akmelan Zulda Putra, *Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010)

terhadap akta jual beli yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kebaruan dari penelitian ini pembuatan akta jual beli dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait pembuatan akta jual beli tanpa penyerahan bukti pembayaran peralihan hak atas tanah.

**Tabel 1**  
**Orisinalitas Penelitian**

No	Nama, Judul, Lembaga, Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
1.	Putu Ida Maha Yani, <b>Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungut Pajak Penghasilan (PPh) dari Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Wilayah Denpasar Timur</b> , Universitas Brawijaya Malang, 2012	Membahas terkait pembayaran pajak penghasilan yang harus dibayarkan sebelum pembuatan akta jual beli dengan jenis penelitian yuridis empiris	1.) Fokus Penelitian 2.) Dasar hukum yang digunakan 3.) Pejabat yang berwenang	Memberi suatu penjelasan terkait kewenangan PPAT dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap pemberitahuan pembayaran pajak.	Kebaruan dalam penelitian ini adalah penelitian dilakukan di desa dimana dalam proses pembuatan akta masih melibatkan aparat desa dan dalam pembuatan jual beli akta PPATS memiliki suatu aturan sendiri berdasarkan budaya hukum dalam proses pembayaran pajak.
2.	FannyDewi Sukmawati, <b>Pembayaran</b>	Sama-sama melakukan penelitian	1.) Metode penelitian 2.) Pejabat yang	Kontribusi dari penelitian	Kebaruan daripada penelitian ini

	<p><b>Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehna Hak Atas Tanah Dan Aatau Bagnunan (BPHTB) Dalam Pengalihah Hak Atas Tanah dan atau Bangunan,</b> Universitas Brawijaya Malang, 2016</p>	<p>terkait pembayaran Pph dan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah.</p>	<p>3.) Fokus Penelitian 4.) Dasar Hukum yang digunakan</p>	<p>berwenang memberikan tambahan pengetahuan penulis terkait pembayaran pajak sebelum jual beli yaitu terhadap pajak penghasilan yang harus dibayar oleh wajib pajak.</p>	<p>adalah penelitian ini lebih menekankan pada harus dibayarnya pajak sebelum dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebelum pembuatan akta jual beli hak atas tanah.</p>
<p>3.</p>	<p><b>Akmelan Zulda Putra, Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT,</b> Universitas Diponegoro Semarang, 2010</p>	<p>Melakukan penelitian terkait akibat hukum terhadap pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundng-undangan dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris</p>	<p>1.) Fokus penelitian 2.) Pejabat yang berwenang</p>	<p>Memberikan gambaran kepada penulis untuk menjawab rumusan masalah dua terkait akibat hukum terhadap akta jual beli yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan</p>	<p>Pembuatan akta jual beli dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait pembuatan akta jual beli tanpa penyerahan bukti pembayaran peralihan hak atas tanah.</p>



## 1.6 Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis terkait kasus atau pemasukan yang menjadi bahan perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi maupun aktivitas lainnya dalam penelitian dan imajinasi sosial yang sangat ditentukan oleh teori. Berikut teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

### 1. Kerangka Teoritik

#### a. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch yang merupakan ahli hukum sekaligus filsuf hukum mengatakan bahwa ada tiga tujuan dibentuknya hukum, pertama keadilan, kemanfaatam dan kepastian hukum. Aturan hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.<sup>15</sup>

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu sehingga menimbulkan adanya kepastian hukum. Kepastian hukum menciptakan ketertiban bagi masyarakat untuk memberikan perlindungan hukum dibentuk berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku sebagai dasar penegakkan hukum.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi (cetakan kedelapan)*, (Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2015), hlm. 136-137

Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh ada penyimpangan (*flat justitia et pereat mundus*/ hukum harus ditegakkan meskipun langit akan runtuh).<sup>16</sup>

Menurut Peter Mahmud Marzuki yang merupakan guru besar Universitas Airlangga berpendapat bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>17</sup>

Menurut pendapat Apeldoorn, dalam buku Sidharta yang berjudul "*Moralitas profesi hukum Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*" kepastian hukum, menyangkut hal yang dapat ditentukannya hukum dalam hal-hal yang konkret dalam hal ini bagi pihak-pihak yang mencari keadilan memiliki tujuan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum berperkara bermakna memberikan perlindungan hukum.

Menurut Gustav Radbruch yang merupakan ahli hukum sekaligus filsuf hukum dalam buku Theo Hujibers yang berjudul "*Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*" berpendapat bahwa, terhadap hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan, sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara maka hukum positif selalu harus ditaati, pula kalau isinya kurang adil

<sup>16</sup> Ahmad Rifa'i, *Penemuan Hukum Oleh Hakim dalam Prespektif Hukum Progressif (cetakan kedua)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 131.

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hlm. 137.

atau kurang sesuai dengan tujuan hukum, tetapi terdapat pengecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil, pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.<sup>18</sup>

Menurut Jan Michel Otto dalam buku Sidharta yang berjudul, “*Moralitas Profesi Hukum Satuan Tawaran Kerangka Berfikir*” dalam tulisan ilmiah Ratri Oktaviana Ayuningtyas, “*Kedudukan Majelis Kehormatan Notaris Terkait Perlindungan hukum terhadap jabatan Notaris (Studi Pasal 66a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*” memberikan pemahaman kepastian hukum secara lebih luas, yaitu:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih lebih konsisten dan mudah diperoleh diterbitkan dan diakui oleh negara.
- b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintah) merupakan aturan-aturan hukum tertsebut secara konsisten dan juga tunduk serta taat kepadanya.
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan dan oleh karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak beprihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu dalam proses menyelesaikan sengketa hukum
- e. Bahwa yang telah menjadi keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.<sup>19</sup>

<sup>18</sup>Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, (Yogyakarta: Kanisius, 1982), hlm. 165.

<sup>19</sup> Ratri Oktaviana Ayuningtyas, *Kedudukan Majelis Kehormatan Notaris Terkait Perlindungan hukum terhadap jabatan Notaris (Studi Pasal 66a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2014), hlm. 13.

Kepastian hukum memiliki empat komponen yang erat kaitannya dengan makna kepastian hukum itu sendiri *pertama*, hukum itu positif dengan maksud bahwa hukum adalah perundang-undangan, *kedua* hukum didasarkan pada fakta bukan pada suatu rumusan tentang penilaian yang nantinya akan diterapkan oleh hakim seperti kemauan baik, dan kesopanan, *ketiga* fakta tersebut harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga nantinya menghindari kekeliruan dalam pemikiran disamping bertujuan mudah untuk dijalankan, *keempat* hukum positif tidak boleh sering dilakukan perubahan. Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk melakukan analisis terhadap kepastian hukum akta jual beli hak atas tanah oleh PPATS tanpa disertai penyerahan bukti setor pelunasan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah terkait keabsahan akta sebagai akta otentik.

#### **b. Teori Kewajiban Pajak Mutlak (Teori Bakti)**

Teori ini muncul berdasarkan paham "*Organische Staatsleer*" yang mengajarkan pemungutan pajak disebabkan oleh negara. Menurut teori ini masyarakat tidak berdiri sendiri, dengan tidak adanya organisasi (negara) tidak akan ada individu sehingga organisasi (negara) ini berhak membebani setiap orang yang ada dalam negara ini dengan kewajiban-kewajiban antara lain kewajiban membayar pajak dan kewajiban-kewajiban lain yang dibebankan oleh negara.

Melihat sejarah terbentuknya suatu negara, maka teori bakti ini bisa dikatakan sebagai adanya perjanjian dalam masyarakat (tiap-tiap individu) untuk membentuk negara dan menyerahkan sebagian kekuasaannya yang diberikan masyarakat kepada negara, maka pembayaran pajak yang dilakukan kepada negara merupakan bakti dari

masayarakat kepada negara, karena negaralah yang bertu gas menyelenggarakan kepentingan masyarakatnya.<sup>20</sup>

Negara harus mengambil tindakan membuat keputusan yang diperlukan termasuk keputusan di bidang pajak. Sehingga negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak rakyat harus membayar pajak sebagai tanda baktinya. Menurut teori ini, dasar hukum pajak terletak pada hubungan antara rakyat dan negara dimana negara berhak memungut pajak dan rakyat berkewajiban membayar pajak.<sup>21</sup>

### c. Teori Kewenangan

Istilah power dan authority dalam kepustakaan diterjahkan sebagai kekuasaan dan wewenang. Demikian juga terkait kata paksaan yang menunjuk pada kekuatan fisik dimana ketiga istilah tersebut saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Keterkaitan tersebut adalah dalam kekuasaan terdapat wewenang, kekuasaan, didasarkan pada aturan hukum, dan untuk melaksanakan kekuasaan dan wewenang diperlukan kekuatan fisik dari orang yang mempunyai kekuasaan dan wewenang.<sup>22</sup>

Suatu badan atau organ pemerintahan dapat menjalankan fungsinya berdasarkan wewenang yang diperoleh. Keabsahan tindak pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan (*legalitiet beginselen*) yang artinya tanpa adanya kewenangan yang dimiliki, maka badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak dapat menjalankan suatu perbuatan atau tindakan pemerintahan. Menurut Philipus M. Hadjon, dalam bukunya berjudul "*Argumentasi Hukum*", ruang lingkup keabsahan

<sup>20</sup> Wirawan B. Ilyas, Richard Buryon, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2008), hlm. 26.

<sup>21</sup> Erly Suandi, *Hukum Pajak*, (Jakarta, Salemba Empat, 2016), hlm. 27.

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016), hlm. 109.

tindakan pemerintah dan Keputusan Tata Usaha Negara meliputi suatu wewenang, substansi dan prosedur. Wewenang dan substansi merupakan landasan bagi legalitas formal.

Menurut Bagir Manan dalam bukunya yang berjudul "*Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*", menyatakan bahwa dalam bidang perda mengatur segala urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat yang tidak diatur oleh pusat. Pada bidang pembantuan, perda tidak mengatur substansi urusan pemerintahan atau kepentingan masyarakat, melainkan mengatur tentang tata cara melaksanakan substansi urusan pemerintahan atau suatu kepentingan masyarakat.

Kewenangan merupakan apa yang disebut kekuasaan formal berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari golongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat.<sup>23</sup>

Teori kewenangan berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.<sup>24</sup> Menurut Indotarto dalam bukunya Ridwan HR dengan judul "*Hukum Administrasi Negara*" yang dikutip oleh H.Salim dalam jurnal yang ditulis oleh Aryani Witasari berjudul "*Prespektif Teori Kewenangan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam Rangka Penegakan Prinsip-*

<sup>23</sup> Aryani Witasari, *Prespektif Teori Kewenangan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam Rangka Penegakan Prinsip-Prinsip Syariah pada Lembaga Perbankan Syariah*, Volume III No.1 Januari-April 2016, hlm. 18, (online) diakses pada hari Jumat tanggal 25 Mei 2018 pkl. 10.38 WIB, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1340>

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

"Prinsip Syariah pada Lembaga Perbankan Syariah" mengemukakan terdapat 3 (tiga) macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan itu meliputi:<sup>25</sup>

a. Atribusi:

Atribusi merupakan pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang belum ada.

b. Delegasi:

Delegasi merupakan penyerahan wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah kepada organ lain mengandung suatu penyerahan yaitu apa yang semula kewenangan A untuk selanjutnya menjadi kewenangan B dan kewenangan yang telah didelegasikan menjadi tanggung jawab penerima delegasi.<sup>26</sup>

c. Mandat

Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.<sup>27</sup> Mandat tidak memberikan suatu kewenangan baru kepada mandataris untuk menjalankan kewenangannya, tanggung jawab tetap pada pemberi mandat.

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Akhmad Marwi *Kewenangan Pejabat Kepala Daerah di Bidang Kepegawaian dalam Menyelenggarakan Pemerintahan Daerah (Studi pada Pemerintahan Kota Mataram)*, Vol. IV Nomor 3, Desember 2016, hlm. 545, (online) diakses pada hari Jumat tanggal 25 Mei 2018, pkl. 10.00 WIB. [https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/52500978/12\\_AKHMADEMARWI.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1527220068&Signature=HidajotcIjzbRAXDH9lwK4%2FqmY%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DKEWENANGAN\\_PENJABAT KEPALA DAERAH DI BID](https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/52500978/12_AKHMADEMARWI.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1527220068&Signature=HidajotcIjzbRAXDH9lwK4%2FqmY%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DKEWENANGAN_PENJABAT KEPALA DAERAH DI BID)

Menurut Jazim Hamidi dan Malik dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perbandingan Konstitusi*" dalam Jurnal yang ditulis oleh Akhmad Marwi yang berjudul "*Kewenangan Pejabat Kepala Daerah di Bidang Kepegawaian dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Studi pada Pemerintahan Kota Mataram)*" Kewenangan bersumber dari peraturan perundang-undangan disebut kewenangan konstitusionalisme yang merupakan sejumlah ketentuan hukum yang tersusun secara sistematis untuk menata dan mengatur struktur dan fungsi-fungsi lembaga negara.

Wewenang dalam Bahasa Inggris disebut *authority* merupakan hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. Menurut Bagir Manan dalam bukunya berjudul, "*Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*" wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan yang hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat melainkan menggambarkan wewenang sekaligus hak dan kewajiban (*rechten en plichten*).

Menurut ahli hukum Ridwan HR, berkaitan dengan otonomi daerah, hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri (*zelfregelen*) dan mengelola sendiri (*zelfhestuten*) sedangkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana mestinya dan secara vertikal berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam suatu tertib ikatan pemerintahan negara secara menyeluruh. Menurut Ridwan HR dalam Bukunya yang Berjudul "*Hukum Administrasi Negara*" wewenang dapat dibedakan menjadi tiga, yakni:



- a. Wewenang yang sifatnya terkait yakni terjadi apabila telah dirumuskan secara jelas kapan, keadaan bagaimana wewenang tersebut harus dilaksanakan serta telah ditentukan bagaimana keputusan seharusnya diambil<sup>28</sup>.
- b. Wewenang fakultatif merupakan wewenang yang tidak wajib dilaksanakan karena terdapat pilihan sekalipun hanya dapat dilakukan pada keadaan-keadaan tertentu sebagaimana dijelaskan pada peraturan dasarnya.
- c. Wewenang bebas, merupakan wewenang yang dapat dilakukan saat peraturan dasar memberikan kebebasan kepada pejabat Tata Usaha Negara untuk bertindak dan menentukan keputusan yang diambil.

## 2. Kerangka Konseptual

### a. Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah

Peralihan dalam hal ini merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah. peralihan jual beli hak atas tanah berarti proses pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli.

Dilakukan dengan unsur jual beli hak atas tanah yaitu tunai, terang dan riil. peralihan jual beli hak atas tanah mengakibatkan perubahan terhadap data yuridis dan fisik.

Jual beli dengan tunai berarti telah terbayarnya seluruh biaya jual beli termasuk pajak terutang dari wajib pajak penjual dan pembeli, terang dengan diterangkan di dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini akta otentik yang dibuat oleh PPATS. Riil berarti dilakukan dihadapan pejabat

<sup>28</sup> Erly Suandi, *Op.cit.*, hlm. 545.

umum yang berwenang. Dalam penelitian ini dilakukan oleh camta selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

**b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)**

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini adalah Kepala Kecamatan.<sup>29</sup>

Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah kabupaten atau kota dengan formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum tercukupi dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dengan surat keputusan penunjukkan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.

**c. Bukti Pembayaran Pajak**

Bukti pembayaran pajak merupakan bukti yang diberikan kepada wajib pajak setelah melakukan pembayara pajak terutang. Bukti pembayaran pajak merupakan bukti pembayaran yang diberikan kepada Pejabat yang berwenang dalam membuat akta jual beli hak atas tanah sebagai persyaratan pembuatan akta jual beli hak atas tanah dengan terpenuhinya ketentuan jual beli yaitu tunai atau kontan. Pembayaran

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 64.

pajak dilakukan oleh orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Bukti pajak penghasilan dibuktikan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (Selanjutnya disebut SSP) yang pada SSP dicantumkan nama, alamat dan NPWP pihak yang mengalihkan orang pribadi yang bersangkutan, lokasi tanah, serta nama pembeli.

Bukti pembayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan dibuktikan dengan Surat Setoran Bea Perolehn Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut SSB) yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak sebagai bukti telah dibayarkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dibayarkan oleh penjual.

#### d. **Alat Bukti Akta**

Akta dalam hal ini merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang di wilayah jabatannya berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Merupakan alat bukti yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang atas permintaan para pihak. Bukti akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang kekuatan pembuktiannya mutlak karena mengenai isi dan atau ketentuan-ketentuannya selain tidak dapat disangsikan tentang kebenaran keasliannya.<sup>30</sup> Apabila dijadikan sebagai alat bukti maka dalam hak ini kekuatan pembuktian mutlak sehingga para pihak yang berkepentingan tidak dapat memungkiri atau mengingkari baik itu tentang isi maupun tentang tanda tangannya. Bukti akta otentik kekuatan pembuktiannya

<sup>30</sup> Sarwono, *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 243.

mutlak dan sempurna dan kekuatan mengikatnya bukan hanya kepada para pihak yang turut serta dalam pembuktian akta tersebut, tetapi kekuatan mengikatnya turut serta dalam pembuatan akta tersebut karena kejadian atau peristiwa perbuatan hukumnya tidak dapat diingkari oleh para pihak atau salah satu pihak yang turut serta menandatangani akta tersebut.<sup>31</sup>

## 1.7 Metode Penelitian

Untuk mendapatkan hasil yang maksimal dan akurat, maka dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan metode penelitian yang sesuai dengan tema penelitian berdasarkan isu hukum yang diangkat. Sehingga metode penelitian yang digunakan yaitu:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini menggunakan yuridis empiris dengan mengkaji implementasi Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait kewajiban menolak bagi PPATS dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang tidak disertai adanya bukti pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian dilakukan dengan cara wawancara terkait pembuatan

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 243-244

akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS dengan mengumpulkan fakta-fakta yang ada bahwa di dalam proses pembuat akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh PPATS, tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPATS dalam menjalankan jabatannya tidak berpedoman kepada apa yang termaktub dalam peraturan perundang-undangan, yang mendasari dilakukannya perbuatan tersebut berdasar pada budaya hukum yang terjadi di masyarakat.

### 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang terkait akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS kecamatan Tumpang. Penelitian dilakukan di Desa Kidal karena dalam melakukan kewenangannya membuat akta jual beli hak atas tanah, PPATS yang melibatkan perangkat desa yakni kepala desa dan kepala dusun, menganggap bahwa akta yang ditanda tangani tidak dilakukan secara bersamaan dan penandatanganan oleh Camat adalah benar berdasarkan budaya hukum.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah dilakukan terlebih dahulu sebelum pembayaran pajak. Selain itu, terhadap pajak terutang akibat peralihan hak atas tanah karena jual beli hak atas tanah, hanya dibayarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah saja dan tidak dibayarkan Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh PPATS.

#### 4. Jenis dan Sumber Data

##### 1.) Jenis data

Data-data di dalam penellitan tesis ini dibagi menjadi dua yaitu:

##### a. Jenis data primer

Jenis data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian meliputi pembuatan akta otentik akta jual beli oleh PPATS di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

##### b. Jenis data sekunder

Jenis data sekunder yang ddigunakan daldam pdenelitian indi addalah berasal dari buku-buku, pengaturan perundang-undangan, dokumen, pendapat ahli, jurnal, yang berkaitan dengan akta jual beli hak atas tanah oleh PPATS yang tidak disertakan bukti pembayaran hak atas tanah.

##### 2.) Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

##### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung dari keterangan yang diberikan oleh Perangkat Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang terkait pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh PPATS yaitu Camat dalam kenyataannya, apa yang terjadi di lapangan tidak sesuai dengan apa yang diatur di dalam Ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah

b. Sumber data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dan dikumpulkan dari studi kepustakaan yang dilakukan di Perpustakaan Universitas Brawijaya, dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Kota Malang, serta dokumen arsip di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

5. Populasi dan Sampel

1.) Populasi

Populasi penelitian ini adalah Kesatuan Perangkat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Perangkat kecamatan Kabupaten Malang, Perangkat Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dan masyarakat Desa Kidal Kabupaten Malang.

2.) Sampel

Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Seorang Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kecamatan Tumpang Kabupaten Malang
- b. Seorang Bagian Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah kecamatan Tumpang Kabupaten Malang
- c. Seorang Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang
- d. Dua orang Perangkat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang
- e. Seorang Kepala Bagian Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

f. Seorang Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

g. Tiga orang pihak penjual yang melakukan jual beli hak atas tanah masyarakat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

h. Tiga orang pihak pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah masyarakat di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan *proposive sampling* dimana dalam hal ini penelitian dilakukan terhadap pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pembuatan jual beli akta yang dilakukan oleh Camat yang bertindak sebagai PPATS.

## 6. Teknik Pengumpulan Data

### 1.) Teknik Pengumpulan Data Primer

Dilakukan dengan proses wawancara yang dilakukan secara terencana dengan Perangkat Desa yaitu Kepala Desa Kidal dan Kepala Dusun Pungging Desa Kidal Serta wawancara terhadap Camat dan wawancara terhadap warga yang terlibat langsung dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Wawancara terlebih dahulu dilakukan dengan melakukan *survey* terhadap pembuatan akta jual beli hak atas tanah apakah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya terkait Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### 2.) Teknik pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku, internet, dan hasil penelitian



sebelumnya yang berkaitan dengan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS dalam hal ini Camat.

## 7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap data primer dan data sekunder dengan menjabarkan permasalahan yang telah ada terkait status dan kedudukan akta jual beli yang dibuat PPATS tanpa adanya bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang harus dibayarkan terlebih dahulu sebelum proses penandatanganan akta.

Pengkajian data sekunder dilakukan untuk melengkapi data primer yang didapatkan dari studi kepustakaan dan internet kemudian dilakukan penggabungan seluruh jenis data dengan melakukan analisis dengan teori dan ditarik kesimpulan saran sesuai dengan permasalahan yang dikaji di penelitian ini.

## 1.8 Sistematika Penulisan

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang penelitian mengenai tinjauan yuridis pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh PPATS tanpa penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan hak atas tanah. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPATS, pembuatan Akta jual beli hak atas tanah dilakukan dengan diawali menghadapnya para pihak kepada kepala desa maupun kepala dusun untuk menyatkan kehendaknya membuat akta jual beli hak atas

tanah. Yang kemudian dilanjutkan dengan dibutkannya pernyataan bebas sengketa sekaligus permohonan pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh kepala desa dan dilakukan pengajuan kepada bagian pengetikan di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Selanjutnya setelah seminggu akta tersebut jadi dan dilanjutkan penandatanganan yang dilakukan oleh para pihak dihadapan kepala desa dan dilakukan tanpa pembacaan akta terlebih dahulu. Kemudian dibayarkannya BPHTB oleh para pihak dengan diwakilkan oleh kepala desa atau kepala dusun tanpa pemberian surat kuasa. Kemudian akta tersebut dikembalikan kepada bagian pengetikan akta di Kantor kecamatan Tumpang dan dilakukan penandatanganan akta oleh PPATS. Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut ditarik beberapa rumusan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini, beserta tujuan , dan manfaat penelitian. Selanjutnya terkait teori-teori yang digunakan yaitu teori kepastian hukum teori kewenangan, dan kewajiban pajak mutlak untuk dijadikan analisis terhadap bahan data dengan hasil penelitian. Dilakukan dengan analisis berdasarkan metode penelitian yaitu yuridis empiris, dilakukan dengan mengkasi aturan perundang-udangan dan kenyataan yang ada dalam masyarakat dan menggunakan literatur kepustakaan sebagai bahan data sekunder.

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi kajian pustaka tentang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) kaitannya dengan kedudukan Camat dalam pemerintahan dan kedudukan Camat sebagai PPATS serta penjelasan terkait pengaturannya, peralihan hak atas jual beli yang terdiri dari pengertian jual

beli tanah menurut UUPA disertai objeknya, dan pembayaran pajak yang harus dilunasi sebagai akibat adanya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah berupa ulasan terkait pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.

### BAB III PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PENYERAHAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH

Pada bab ini dituliskan deskripsi atau uraian pembahasan secara kritis seluruh permasalahan penelitian sesuai dengan perumusan masalah yang ada dalam BAB I dan gambaran umum lokasi penelitian. Pembahasan terkait rumusan masalah satu terhadap pembuatan akta oleh PPATS yang tidak disertai dengan penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah, diterangkan terkait kewenangan yang dimiliki Camat selaku PPATS dalam kewenangannya membuat akta otentik dijelaskan terlebih dahulu kedudukan Camat dalam pemerintahan yang berbeda dengan kewenangan yang diberikan berdasarkan penunjukkan BPN sebagai PPATS dalam membuat akta otentik. Selanjutnya dijelaskan terkait kekaburan norma yang ada dalam Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang mengawali kewajiban PPATS melakukan penolakan terhadap pembuatan akta yang dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut.

Contohnya adalah penolakan pembuatan akta jika tidak dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang selanjutnya diuraikan terkait posisi kasus pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS kecamatan

Tumpang terhadap pembuatan akta di desa kidal masih melibatkan kepala desa dilakukan analisis terhadap teori kewenangan dan diuraikan terkait tanggung jawab bagi PPATS yang tidak melakukan pembuatan akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **BAB IV STATUS DAN KEDUDUKAN HUKUM TIDAK DISERAHKANNYA BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH PADA PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS)**

Pada rumusan masalah kedua, penguraian terhadap status dan kedudukan hukum akibat yang ditimbulkan terhadap akta yang tidak disertai dengan bukti pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah oleh PPATS. Penguraian terkait status dan kedudukan hukum terhadap keabsahan akta jual beli hak atas tanah. Terhadap keabsahan akta jual beli hak atas tanah dilakukan dengan dua analisis yakni status dan kedudukan hukum terhadap akta yang tidak dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan status dan kedudukan hukum terhadap pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS sebagai akta otentik apakah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan disertai analisis terhadap teori kepastian hukum.

#### **BAB V SIKAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERKAIT**

## PENYERTAAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH

Terhadap rumusan masalah ketiga berisi tentang keharusan sikap PPATS terkait pembuatan akta jual beli hak atas tanah dalam penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah. Penguraian kewajiban Para pihak membayar pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan dilakukan dengan menganalisis terhadap teori kewajiban pajak mutlak (teori bakti) bahwa individu wajib melakukan pembayaran pajak sebagai bukti baktinya kepada negara karena individu tidak dapat berdiri sendiri tanpada adanya negara yang mengatur, serta sikap yang seharusnya dilakukan oleh PPATS terkait pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang harus disertakan pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah. Kemudian dilakukan analisis terhadap teori kepastian hukum dihubungkan dengan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah sebagai syarat administratif dari pendaftaran tanah.

## BAB VI PENUTUP

Pada bab ini, memuat kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan memuat uraian singkat jawaban dari rumusan masalah yang telah dijabarkan dalam pembahasan beserta saran yang diberikan oleh penulis terkait judul penelitian. Bhowa perlu ditegakkan sanksi pidana maupn perdata seera lebih jelas dalam perturan perundang-undangan karena demi terwujudnya kepastian hukum serta mengingat pajak merupakan pemasukan terbesar dari negara untuk keperluan masyarakat dan anggaran negara, serta memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang

mempercayakan aktanya dibuat dihadapan PPATS, sehingga meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada PPATS dan profesionalitas dari PPATS.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan berengara, karena pejabat ini diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.<sup>1</sup>

PPAT merupakan seorang pejabat umum yang diatur di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT diangkat oleh menteri dengan tugas pokok membantu Badan Pertanahan Nasional dalam membuat akta otentik terkait pertanahan. Pengertian PPAT disebutkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP-24/2016 tentang PPAT) yang berbunyi: *“Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan*

<sup>1</sup> Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: Rajawali Press, 2016), hlm.5.

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”<sup>2</sup>

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dapat diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>3</sup> Perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan akta PPAT adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbrenng*), pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.

Macam-macam PPAT diatur di dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah

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.

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 61



## b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

PPATS adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT yaitu Camat. Dalam Pasal 12 ayat (2) PP 24/2016 tentang PPAT, daerah kerja PPATS meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

## c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya, contohnya untuk kepentingan diplomatik.

## 2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

### 2.2.1 Kedudukan Camat dalam Pemerintahan Daerah

Era demokrasi di Indonesia ditandai dengan pelaksanaan otonomi seluas-luasnya di berbagai daerah.<sup>4</sup> Otonomi Daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas daerah tertentu berwenang mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>5</sup> Menurut ahli hukum Martin H. Hutabarat yang merupakan salah satu tokoh politikus Indones

<sup>4</sup> Suriansyah Murhani, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan (cetakan kesatu)*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2009), hlm. 1.

<sup>5</sup> M. Busrizalti, *Hukum Pemda Otonomi Daerah dan Implikasinya*, (Yogyakarta: Total Media, 2013), hlm. 61.

ia, dalam salah satu tulisan R. Lukman Hakim berjudul “*Filosofi Kewenangan Organ Lembaga Daerah*”, menyatakan pendapatnya bahwa, satuan pemerintahan otonom merupakan essensi dari implementasi daerah yang demokratis.<sup>6</sup>

Sistem pemerintahan di daerah pada prinsipnya harus menyesuaikan diri dengan sistem Pemerintahan Pusat, sistem tersebut telah ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>7</sup> Menurut Philipus M. Hadjon, ahli Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara merupakan Guru Besar Universitas Airlangga, dalam salah satu tulisannya berjudul “Pengantar Hukum Administrasi Indonesia: *Introduction to Indonesian Administrative*”, berpendapat bahwa Otonomi dalam konteks hubungan hirarki dikaitkan dengan pembagian kekuasaan secara vertikal, diartikan sebagai penyerahan kepada atau membiarkan setiap pemerintahan yang lebih rendah mengatur dan mengurus urusan pemerintahan tertentu secara penuh baik mengenai asas-asas maupun cara menjalankannya (wewenang mengatur dan mengurus asas dan tata cara menjalankannya).<sup>8</sup>

Pemerintahan Daerah menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang nomor 23 Tahun 2014 adalah:

“Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.”<sup>9</sup>

<sup>6</sup> R. Lukman Hakim, *Filosofi Kewenangan Organ Lembaga Daerah*, (Malang: Setara Press, 2012), hlm. 32.

<sup>7</sup> Soehino, *Perkembangan Pemerintahan di Daerah*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 1.

<sup>8</sup> Tititk Triwulan Tutik, *Konstruksi Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 254.

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244.

Pelaksanaan asas-asas otonomi daerah yakni asas desentralisasi, asas dekosentrasi, dan tugas pembantuan mengakibatkan pengurusan sentralisasi yang terfokus pada pemertintahan pusat berubah menjadi setiap daerah otonom memiliki kewenangan untuk menjalankan dan mengurus sendiri daerah otonomnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, klasifikasi urusan pemerintahan terdiri dari urusan pemerintahan absolut yang merupakan urusan pemerintahan sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintahan pusat, urusan pemerintahan konkuren urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintahan pusat dengan pemerintahan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota, urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan kepada daerah untuk menjalankan otonomi daerah dan urusan pemerintahan umum yang menjadi kewenangan presiden sebagai kepala pemerintahan.

Pelimpahan wewenang dari pusat kepada daerah berdasarkan asas desentralisasi yang kemudian pada setiap daerah dipimpin oleh kepala daerah sekaligus seperangkat pemerintahan daerah pada setiap provinsi, dan pada setiap provinsi terdapat bupati atau walikota yang menjalankan jabatannya pada daerah kabupaten atau kota untuk meningkatkan koordinasi penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan publik dan pemberdayaan masyarakat desa/kelurahan maka berdasarkan peraturan daerah kabupaten atau kota yang berpedoman pada peraturan pemerintah dibentuklah kecamatan dengan persyaratan terpenuhinya syarat dasar, teknis dan syarat administratif. Kecamatan dipimpin oleh seorang Camat yang bertanggung jawab secara langsung kepada Bupati/walikota berdasarkan surat keputusan penunjukkan

sebagai Camat berdasarkan rekomendasi dari sekretaris daerah kota/kabupaten.

Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang kecamatan berbunyi bahwa:

*“Camat adalah pemimpin atau koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintah dari Bupati/Walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.”<sup>10</sup>*

Camat dalam hal ini merupakan pemimpin dari setiap kecamatan berdasarkan daerah kerjanya yakni berdasarkan Surat Keputusan pengangkatan Camat yang dikeluarkan oleh Bupati atau Walikota untuk menjalankan sebagian urusan daerah otonom yang terletak pada setiap kota atau kabupaten. kecamatan Merupakan sebutan daripada wilayah kerja lain dari seorang Camat sebagai perangkat daerah kabupaten/kota.

Camat dalam kedudukannya sebagai pemimpin dalam suatu kecamatan memiliki tugas, kewenangan dan fungsi untuk menjalankan pemerintahan kabupaten/kota yang menjadi daerah tempat kerjanya berdasarkan surat keputusan yang dikeluarkan oleh bupati atau walikota pada setiap kabupaten/ kota untuk mempermudah terlaksananya otonomi daerah yang bertanggung jawab kepada bupati atau walikota berdasarkan surat keputusan yang dikeluarkan sebagai seorang Camat berdasarkan peraturan daerah. Pembentukan kecamatan bertujuan untuk meningkatkan koordinasi penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan publik, dan pemberdayaan masyarakat desa atau kelurahan.

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang kecamatan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 40

## 2.2.2 Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Keadaan Negara Indonesia dengan luasnya wilayah dan kepadatan penduduk mengakibatkan tuntutan pembinaan kepada masyarakat diberbagai macam sektor. Menteri Dalam Negeri atas nama Pemerintah Pusat melimpahkan wewenangnya kepada pejabat-pejabat yang ada pada daerah untuk melakukan pembinaan. Hal ini merupakan wujud dari asas desentralisasi karena otonomi daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas tertentu berwenang mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia<sup>11</sup>

Pejabat yang dimaksud adalah Kepala Wilayah yang merupakan kepanjangan tangan pemerintah pusat dan bukan hasil pilihan rakyat melalui pemilu, salah satunya Camat. Pengertian Camat diatur dalam ketentuan Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan daerah yang menyatakan bahwa: *“kecamatan dipimpin oleh seorang kepala kecamatan yang disebut Camat yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada bupati/wali kota melalui sekretaris Daerah”*.<sup>12</sup> Pengertian Camat diatur secara lebih spesifik dalam Ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang kecamatan menyatakan bahwa:

*“Camat adalah pemimpin atau koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya*

<sup>11</sup> M. Busrizalti, *Hukum Pemda Otonomi Daerah dan Pelaksanaannya*, (Yogyakarta: Total Media, 2013), hlm. 61.

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan daerah Lembara Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244.

memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari Bupati/Walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan”.<sup>13</sup>

Berdasarkan pengertian Camat diatas maka dalam melaksanakan tugasnya selain sebagai pemimpin, Camat juga sebagai koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kecamatan. Sehingga Camat bertugas dan mempunyai wewenang sebagai koordinator dalam pelaksanaan tugas pemerintahan setingkat di bawah kabupaten atau kota.

Salah satu kewenangan Camat dalam pelaksanaan tugas pemerintahan adalah dalam bidang pendaftaran tanah sebagai wujud kepastian hukum bagi masyarakat pemegang hak atas tanah yang harus dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Pejabat berwenang membuat akta pertanahan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah PPAT, namun dalam wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, maka Camat memiliki kewenangan membuat akta otentik terkait pendaftaran tanah.

Camat wajib melakukan koordinasi perangkat pemerintahanya dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanahnya dalam mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti hak. Dalam Prakteknya selain sebagai pemimpin kecamatan, Camat berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (selanjutnya disebut PPATS) dengan pengangkatan berdasarkan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga Camat memiliki kewenangan untuk membuat akta

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang kecamatan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 40.

PPAT sebagai wujud kepastian hukum serta perlindungan hukum pemegang hak atas tanah.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT, di daerah yang belum cukup terdapat PPAT untuk melayani golongan masyarakat desa dimana daerahnya belum terdapat PPAT yang cukup, maka dengan ini Badan Pertanahan

Nasional Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37/1998 tentang PPAT

menyebutkan terdapat tiga macam PPAT salah satunya adalah PPATS. Pengertian

PPATS diatur dalam Pasal 1 angka 2 yang menyatakan bahwa: "*PPAT Sementara*

*adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk*

*melaksanakan tugas PPAT dngan membuat akta PPAT di daerah yang belum*

*cukup terdapat PPAT.*"<sup>14</sup> Dalam ketentuan Pasal 5 PP 37/1998 tentang PPAT

menyebutkan bahwa dalam hal ini pejabat pemerintah yang berwenang menjadi

PPATS adalah Camat atau kepala desa yang memiliki surat keterangan

penunjukkan sebagai PPATS dari Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk

membuat akta terkait pendaftaran tanah yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 7

ayat (2) Peraturann Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

(selanjutnya disebut PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah), terkait pengaturan

lebih lanjut dalam menjalankan jabatannya sebagai PPATS, diatur dalam

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun

2006 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban

<sup>14</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120.

No. 1/2006). Ketentuan terkait penunjukan Camat sebagai sebagai PPATS dijelaskan sebagai berikut:

- a.) Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah kabupaten/kota yang belum tercukupi formulasi PPAT sehingga ditunjuk Camat sebagai PPATS
- b.) Surat Keputusan penunjukan Camat sebagai PPATS ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia.
- c.) Untuk keperluan penunjukan sebagai PPATS, Camat bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPATS kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau foto kopi keputusan pengangkatan tersebut.<sup>15</sup>

Syarat-syarat untuk dapat ditunjuk sebagai PPATS yaitu:

- a.) Dalam hal tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk Camat dan/atau kepala desa karena jabatannya sebagai PPATS.
- b.) Sebelum Camat ditunjuk sebagai PPATS, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan dikecualikan bagi Camat dan/atau kepala desa yang ditunjuk sebagai PPATS apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Pendidikan dan pelatihan dimaksud untuk menambah kemampuan PPATS dalam menjalankan tugas jabatannya.

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 71



- c.) Penunjukkan Camat sebagai PPATS dilakukan dalam hal ini di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Keputusan penunjukkan Camat sebagai PPATS ditetapkan oleh Kepala BPN yang pelaksanaannya dapat diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan BPN Provinsi.
- d.) Untuk keperluan penunjukkan Camat sebagai PPATS yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukkan sebagai PPATS kepada Kepala BPN dengan melampirkan salinan atau foto kopi keputusan pengangkatan sebagai Camat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.
- e.) Dalam hal keputusan penunjukkan Camat sebagai PPATS diselenggarakan kepada Kantor Wilayah BPN, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.
- f.) Bagi Camat sebagai PPATS sebelum melaksanakan tugas kewajiban mengikut pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh BPN yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi PPAT.
- g.) Keputusan penunjukkan Camat sebagai PPATS diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pembekalan teknis pertanahan.
- h.) Tembusan keputusan penunjukkan Camat dan/atau kepala desa sebagai PPATS disampaikan kepada pemangku kepentingan.
- i.) Untuk keperluan perlantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPATS, Camat yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat tiga bulan.

- j.) Apabila Camat yang ditunjuk sebagai PPATS tidak melapor dalam jangka waktu tiga bulan, maka keputusan penunjukkan sebagai PPATS yang bersangkutan batal demi hukum.
- k.) Pengangkatan sumpah jabatan PPATS dilakukn sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing.
- l.) Setelah pelaksanaan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPTS dibuatkan berita acara pelantikan dan berita acara sumpah jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi.
- m.) PPATS yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

### 2.3 Peralihan Hak Atas Tanah

Ketentuan perundang-undangan tidak memberikan penjelasan terkait pengertian beralih dan peralihan hak atas tanah. Menurut ahli hukum Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul “*Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*” pengertian beralih dan peralihan hak atas tanah yaitu:

- a.) Beralih Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hukum), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 363

b.) Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (sebjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak tersebut memperoleh hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut salah satunya adalah perbuatn hukum jual beli hak atas tanah. peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli berarti pihak yang memindahkan hak Sedangkan bagi pihak yang memperi hak dalam hal ini pembeli, harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah. pada dasarnya objek peralihan hak melalui jual beli.<sup>17</sup>

### 2.3.1 Peralihan Hak Melalui Jual Beli

Menuurut ahli hukum Abdukadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perikatan*", perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>18</sup> Syarat sahnya jual beli diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dibagi menjadi dua unsur yaitu, syarat subjektif yang terdiri dari kesepakatan dan cakap, serta unsur objektif yang terdiri dari kalusula halal, dan objek tertentu. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka konsekuensi yuridis dapat dibatalkan suatu perjanjian. Sedangkan syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka konsekuensi yuridis batal demi hukum. Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang terjadi antara dua pihak sebagai penjual dan pembeli dimana para pihak

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2015), hlm. 131.

<sup>18</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2009), hlm 332.

memiliki hak dan kewajiban penjual menyerahkan objek perjanjian sedangkan pembeli membayarkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan.

Terkait jual beli hak atas tanah, maka harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT maupun PPATS yang ditunjuk berdasarkan wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya pada daerah yang kekurangan PPAT. Dalam hal ini PPATS memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai dasar peralihan hak atas tanah dengan memperhatikan aspek-aspek lahiriah yaitu kemampuan akta untuk membeuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant seseipsa*), material kepastian tentang materi suatu akta bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak, dan formilnya memberikan kepastian bahwa suatu kejadian yang terdapat di dalam akta adalah apa yang benar-benar dilakukan oleh para pihak.<sup>19</sup>

#### 2.3.1.1. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Jual beli dalam hal ini merupakan jual beli hak atas tanah dengan tujuan agar pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanah berdasarkan Pasal 5 UUPA, jual beli tanah didasarkan atas hukum adat menyatakan bahwa:

*“Hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam*

<sup>19</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung, : Refika Aditama, 2014), hlm. 26-27.

UUPA dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”<sup>20</sup>

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual) yaitu:<sup>21</sup>

1.) Adol Plass (Jual Lepas)

Pada adol lepas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak pembeli.

2.) Adol Gadai (Jual Gadai)

Pada jual gadai pemilik tanah pertanian dalam hal ini pemegang gadai dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain atau pemegang gadai sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3.) Adol Tahunan (Jual Tahunan)

Pada adol tahunan, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (cetakan kelima)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), hlm. 359-360.

Menurut ahli hukum Boedi Harsono pengertian jual beli tanah merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah.<sup>22</sup> pengertian tersebut terbatas pada hak milik atas tanah dalam hukum positif, tanah yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas hak milik, namun juga hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas satuan rumah susun. Sifat jual beli tanah menurut ahli hukum Effendi Perangin dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*”, yaitu:<sup>23</sup>

1.) Contant atau tunai

Tunai artinya harga yang dibayar bisa berupa seluruh atau sebagian tetapi walaupun pembayaran sebagian menurut hukum dianggap telah membayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan sehingga jual beli menurut hukum telah selesai. Bila pembeli tidak membayarkan sisa harga maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli. Penyelesaian sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian hutang piutang.

2.) Terang

Terang berarti jual beli tanah dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya jilid 1*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 135.

<sup>23</sup> Urip Santotoso, *Op.cit.*, hlm. 360-361.

yang berlaku. Jual beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa menjadi terang artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika kemudian hari ada gugatan terhdapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Menurut Maria S. W. Sumardjono, dalam salah satu tulisannya yang berjudul “*Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*”, menyebutkan bahwa terdapat satu klausula tambahan sifat jual beli tanah menurut hukum adat sebagaimana disebutkan Effendi Perangin yaitu, jual beli adat bersifat riil yang artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli, misalnya diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.<sup>24</sup>

Jual beli tanah pada masa berlakunya hukum Agraria Kolonial diatur dalam Overschrijving Ordonnantir Stb. 1934 Nomor 27. Terdapat dua perbuatan hukum jual beli tanah, yaitu:<sup>25</sup>

- 1.) Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaries atau akta dibawah tangan. Perjanjian jual beli pengaturanya termasuk hukum perjanjian yang pada saat belum terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli
- 2.) Penyerahan yuridis diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* pada saat terjadinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 361-362.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm 362.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai oleh pembeli kepada penjual dan bukan merupakan perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPdata melainkan perbuatan hukum dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai dan dilakukan di hadapan kepala desa kepada adat setempat dan bersifat terang.

Jual beli hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak kepada pihak lain sebagai pembeli secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sesuai kesepakatan oleh kedua pihak sebagai harga kepada penjual. Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26<sup>26</sup> UUPA. Dalam pasal lainnya hanya disebutkan dengan istilah peralihan. Menurut Adrian Sutedi, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah wasiat, tukar-menukar, dan hibah wasiat.<sup>26</sup>

Apa yang dimaksud dengan jual beli atas tanah tidak diatur secara lebih lanjut dalam UUPA, namun mengingat ketentuan Pasal 5 UUPA yang menyebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat berarti dalam hal ini menggunakan konsepsi, asas-asas. Lembaga hukum dan sistem hukum adat.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah hukum adat.

Hukum adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA adalah hukum adat yang telah

<sup>26</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 76.



di-saneer yang dihilangkan dari cacat-cacatnya. hukum adat yang sudah disempurnakan yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.<sup>27</sup> UUPA memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli disertai pembayaran secara tunai seluruh biaya termasuk biaya pajak dengan menunjukkan secara nyata perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Syarat jual beli tanah terbagi menjadi dua macam yaitu:

a.) Syarat Materiil

Hal ini menentukan syarat sahnya jual beli. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan yang diatur dalam Pasal 21 UUPA, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, serta tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam proses sengketa.

b.) Syarat Formal

Sebelum akta jual beli dibuat oleh PPATS, disyaratkan para pihak untuk menyerahkan semua surat-surat yang diperlukan kepada PPATS termasuk bukti setor seluruh pembayaran pajak mengingat bahwa asas dari jual beli adalah tunai, terang dan riil.

<sup>27</sup> Ibid.

### 2.3.1.2 Objek Peralihan Hak Melalui Jual Beli

Pada dasarnya objek peralihan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah secara rinci objek peralihan hak melalui jual beli secara eksplisit disebutkan dalam

Pasal 26 UUPA yaitu:

- a. Hak milik atas tanah
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Dan hak milik satuan rumah susun.

Pengaturan lainnya terkait peralihan hak atas tanah dengan perbuatan hukum jual beli diantaranya diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah maupun pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah lainnya kecuali peralihan dengan lelang hanya dapat didaftarkan dengan akta PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini pengaturan lebih khusus terhadap akta PPATS yang dibuat oleh Camat sebagai akta otentik pada peralihan hak atas tanah dimana kurangnya keberadaan PPAT. Dalam penelitian ini, khusus meneliti objek hak atas tanah dengan peralihan hak melalui jual beli hak atas tanah.

### 2.4. Pajak Penghasilan Atas Peralihan Hak Atas Tanah

Kata *fiscus* berasal dari kata latin *fisc* yang berarti keranjang uang atau pundi-pundi raja, yang kemudian mempunyai arti lebih luas, yakni bukan saja sebagai tempat penyimpanan uang melainkan sebagai bendahara negara, tetapi

juga meliputi petugas dan aparat negara yang bertugas memungut/mengelola keuangan negara, termasuk pajak dan bea dan cukai. Pengertian fiskal meliputi pengertian penerimaan dan pengeluaran uang negara.<sup>28</sup> Menurut ahli hukum Tunggul Anshari Setia Negara, dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Pajak*" Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (sehingga dapat dipaksa) dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung secara individual.

Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai tujuan kesejahteraan umum. Pajak adalah bantuan baik langsung maupun tidak langsung yang dipaksakan oleh kekuasaan publik dari penduduk atau dari barang untuk menutup belanja pemerintah.<sup>29</sup> Pengenaan pajak oleh wajib pajak mengakibatkan adanya pajak terutang dimana wajib pajak harus membayarkan pajak yang ditentukan berdasarkan ketentuan dalam peruran perundang-undangan. Pada dasarnya setiap transaksi jual beli dak atas tanah, dinilai menghasilkan keuntungan antara para pihak, maka dalam hal ini dikenakan pajak terhadap pihak penjual dan pembeli yang dibebankan pada masing-masing pihak, yang dalam tesis ini membahas tentang pajak penghasilan atas yang dibebankan pada pihak penjual.

Menurut ahli hukum Jeffrey L. Kwall, dalam salah satu tulisannya yang berjudul "*The Income Tax Cosequences of Sales of Present Interests and Future Interests: Distinguishing Time from Space*", mengatakan bahwa "The law of

<sup>28</sup> Safri Nurmantu, Mas Rasmini, *Dasar-Dasar Perpajakan*, (Jakarta:Universitas Terbuka, 2016), hlm 4 (Online) diakses pada hari Rabu tanggal 30 Mei 2018, pkl. 18:19, <http://repository.ut.ac.id/4442/1/PAJA3211-M1.pdf>

<sup>29</sup> Tunggul Anshari Setia Negara, *Hukum Pajak*, (Malang: Setara Stress, 2017), hlm. 5

property defines ownership in terms of time and space.”<sup>30</sup> Penghasilan yang berasal dari penerimaan uang akibat adanya jual beli hak atas tanah menimbulkan pengenaan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah bagi penjual.

Menurut pakar ahli Valentine P. Vishnevsky dan Viktoriia D. Chekina dalam tulisannya yang berjudul “*Administrative and managerial issues of tax reforms*” mengatakan bahwa “*Income became an object of taxation*”<sup>31</sup> Pajak penghasilan termasuk dalam katagori sebagai pajak subjektif, artinya pajak dikenakan karena ada subjeknya yakni telah memenuhi kreiteria yang telah ditetapkan dalam peraturan perpajakan. Sehingga terdapat ketegasan bahwa apabila tidak ada subjek pajaknya maka jelas tidak dapat dikenakan pajak penghasilan.<sup>32</sup>

Sebelum tahun 1984, pelaksanaan pajak penghasilan di Indonesia menggunakan undang-undang pajak warisan kolonial, yaitu ordonsi pajak perseroan 1925 dan ordonsi pajak pendapatan 1944.<sup>33</sup> Selanjutnya pada Tahun 1983 terdapat reformasi bidang perpajakan yang menghasilkan beberapa undang-undang perpajakan salah satunya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang

<sup>30</sup> Jeffrey L. Kwall, *The Income Tax Cosequences of Sales of Present Interests and Future Interests: Distinguishing Time from Space*, Volume 49, Number 1, 1988, hlm 1 (online), diakses pada hari Selasa tanggal 17 Juli 2018, pkl. 05:26, [https://kb.osu.edu/bitstream/handle/1811/64406/OSLJ\\_V49N1\\_0001.pdf](https://kb.osu.edu/bitstream/handle/1811/64406/OSLJ_V49N1_0001.pdf)

<sup>31</sup> Valentine P. Vishnevsky, Viktoriia D. Chekina, *Administrative and managerial issues of tax reforms*, ISSN 2412-8872, *journal of tax reform* .2018. T.4, No1.C. 6-26, hlm. 8, (online) diakses pada hari selasa tanggal 17 Juli 2018, pkl. 05.11, <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:DXChW7Q0uIJ:https://journals.urfu.ru/index.php/jtr/article/download/2593/2249+&cd=1&hl=id&ct=clnk&gl=id>

<sup>32</sup> Roristua Pandiangan, *Hukum Pajak*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015), hlm. 65.

<sup>33</sup> Atep Adya Barata, *Panduan Lengkap Pajak Penghasilan*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2011), hlm. 1 (online) diakses pada hari Rabu, tanggal 30 Mei 2018, pkl. 17:53, [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=cWp4G6-K4HAC&oi=fnd&pg=PA1&dq=pajak+penghasilan+jual+beli+hak+atas+tanah&ots=hvARv6qgzA&sig=ywxiq4Mia-WixIAIxKoi3D5Rj8Y&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=cWp4G6-K4HAC&oi=fnd&pg=PA1&dq=pajak+penghasilan+jual+beli+hak+atas+tanah&ots=hvARv6qgzA&sig=ywxiq4Mia-WixIAIxKoi3D5Rj8Y&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

Pajak Penghasilan yang berlaku sejak tanggal 1 Januari 1984. mengalami beberapa kali perubahan yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
- c. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
- d. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Undang-Undang Pajak Penghasilan mengatur terkait macam-macam penghasilan yang memerlukan ketentuan lebih lanjut dalam pelaksanaannya.

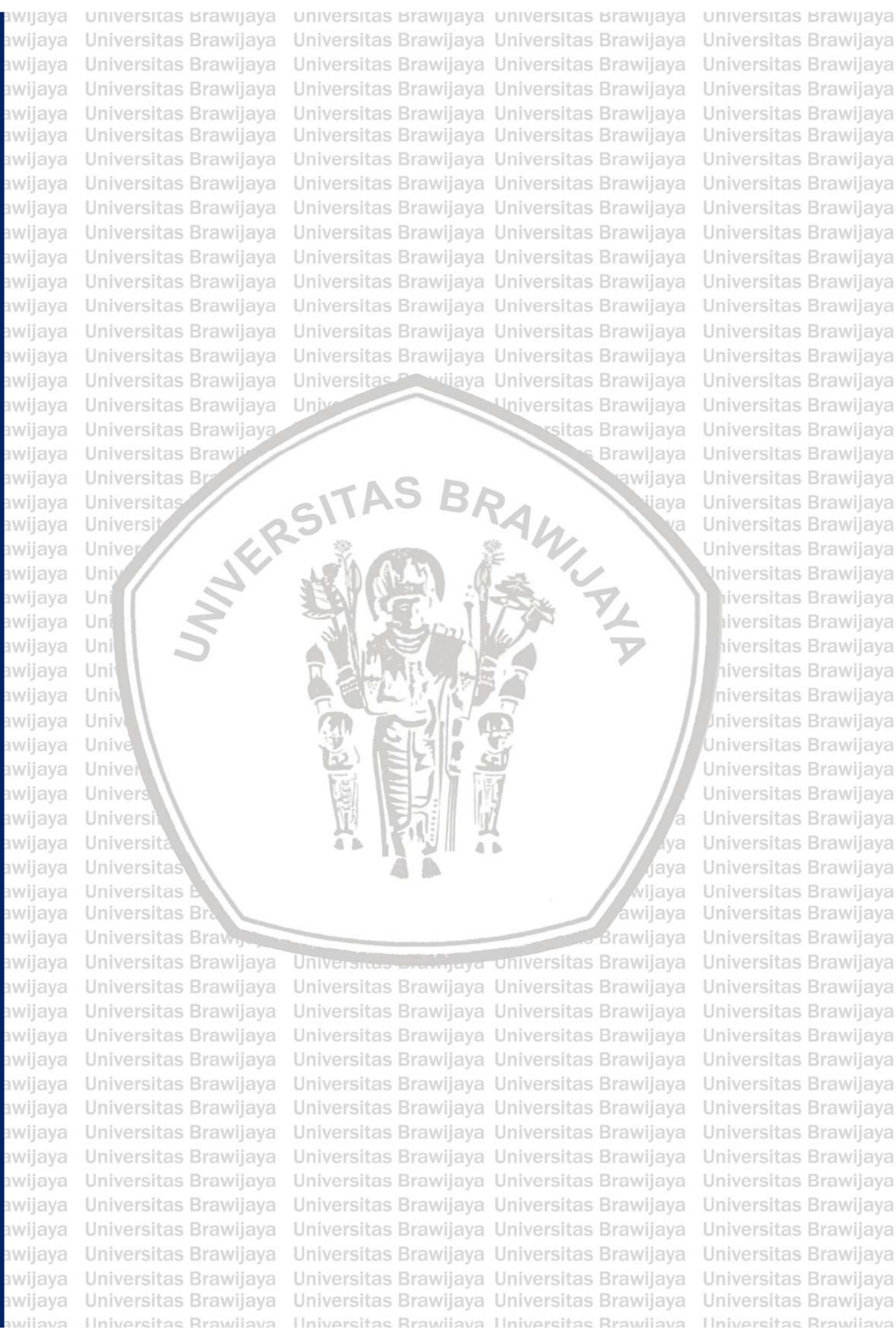
Dasar hukum penganakan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah diatur dalam ketentuan PPh Pasal 4 ayat (2). Ketentuan PPh Pasal 4 ayat (2)

merupakan pajak final, dimana pajak yang dibayarkan akibat adanya perbuatan hukum yang mengakibatkan pembayaran pajak bagi wajib pajak karena perolehan

keuntungan bagi pihak dalam hal ini proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak. Pengaturan lebih lanjut terkait pajak penghasilan pengalihan hak atas

pertanahan diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan hak Atas Tanah

Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.



### BAB III

## PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TANPA PENYERAHAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH

### 3.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

#### 3.1.1. Kabupaten Malang

Kabupaten Malang adalah salah satu kabupaten di Indonesia yang terletak di Profinsi Jawa Timur yang berada di urutan kedua wilayah kabupaten terluas setelah Kabupaten Banyuwangi dari 38 kabupaten/kota di Jawa Timur. Kabupaten Malang memiliki luas wilayah 3.534,86 km<sup>2</sup> atau 353.486 ha dengan jumlah penduduk berdasarkan Data Pusat Statistik sebanyak 2.544.315 jiwa yang tersebar di 33 kecamatan, 378 desa, dan 12 kelurahan. Kabupaten Malang terkenal sebagai daerah kaya potensi diantaranya dalam bidang pertanian, perkebunan, tanaman, obat keluarga dan objek-objek wisata.

Kabupaten Malang terletak pada 112o17'10,90'' sampai 112o57'00'' Bujur Timur, 7o44'55,11'' sampai 8o26'35,45'' Lintang Selatan dengan batas-batasan:

- Utara : Kabupaten Pasuruan dan Kabupaten Mojokerto
- Timur : Kabupaten Probolinggo, Kabupaten Lumajang
- Barat : Kabupaten Blitar dan Kabupaten Kediri
- Selatan : Samudra Indonesia<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/79/selayang-pandang.html>, diakses pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018, pkl. 19:45 WIB.

Kabupaten Malang merupakan daerah daratan tinggi yang secara geologi berbatasan dengan Gunung Anjasmoro dan Gunung Arjuno di sebelah utara, Gunung Bromo dan Gunung Semeru di sebelah Timur, Gunung Kelud di sebelah Barat, dan Pegunungan Kapur dan Gunung Kawi di sebelah selatan. Dengan topografi berada di daerah daratan rendah yang terletak pada ketinggian 250-500m diatas permukaan air laut dengan daerah daratan tinggi dan daerah perbukitan kapur, daerah lereng Gunung Kawi-Arjuno berada pada 500-3300m diatas permukaan air laut-dpal dan daerah lereng Tengger-Semeru di Bagian Timur (500-3600m dpal).<sup>2</sup>

Kabupaten Malang dipimpin oleh seorang Bupati dengan Wakil Bupati dengan Pejabat Eksekutif yang terdiri dari Sekretaris Daerah, Dewan, Staf Ahli Bupati, Inspektur Kabupaten, Asisten, Kepala Badan, Kepala Dinas, Satuan Polisi Pamong Praja, Direktur RSUD Kanjuruhan, Direktur RSUD Lawang, Kepala Bagian Sekretariat Daerah,<sup>3</sup> dan Camat pada masing-masing kecamatan.

Kabupaten Malang memiliki 33 kecamatan diantaranya adalah kecamatan Ampelgading, kecamatan Bantur, kecamatan Bululawang, kecamatan Dampit, kecamatan Dau, kecamatan Donomulyo, kecamatan Gedangan, kecamatan Gondanglegi, kecamatan Jabung, kecamatan Kalipare, kecamatan Karangploso, kecamatan Kasembon, kecamatan Kepanjen, kecamatan Kromengan, kecamatan Lawang, kecamatan Ngajum, kecamatan Ngajum, kecamatan Ngantang, kecamatan Pagak, kecamatan Pagelaran, kecamatan Pakis, kecamatan Pakisaji, kecamatan Poncokusumo, kecamatan Sumbermanjing Wetan, kecamatan Singosari, kecamatan Sumberpucung, kecamatan Tajinan, kecamatan Tirtoyudo,

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup><http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/22/pejabat-eksekutif.html>, diakses pada hari Selasa, tanggal 8 Mei 2018, pkl. 20:09 WIB.



kecamatan Tumpang, kecamatan Turen, kecamatan Wagir, kecamatan Wajak, kecamatan Wonosari, dan kecamatan Pujon.<sup>4</sup>

### 3.1.2. kecamatan Tumpang Kabupaten Malang

#### 3.1.2.1. Letak dan Keadaan Geografis

kecamatan Tumpang merupakan salah satu dari 33 kecamatan di Kabupaten Malang yang terletak dibagian timur Kabupaten Malang memiliki kantor kecamatan di Jalan Tunggul Ametung Nomor 05 Tumpang Kabupaten Malang dengan kode pos 65163 dan nomor telfon 0341-787211. kecamatan Tumpang merupakan pusat pengembangan kawasan Malang Timur dengan batas-batas wilayah:

- a. Utara : kecamatan Jabung
- b. Timur : Pegunungan Bromo Semeru
- c. Selatan : kecamatan Poncokusumo
- d. Barat : Kota Malang<sup>5</sup>

Dengan luas wilayah 6.915,420 ha yang terinci sebagai berikut:

- a. Tanah Sawah : 2.121,000 ha
- b. Tanah Tegalan: 1.919,280 ha
- c. Pekarangan : 1.130,510 ha
- d. Permukiman : 213.319 ha
- e. Hutan : 1.249,751 ha
- f. Lain-lain : 284,560 ha<sup>6</sup>

<sup>4</sup><http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/309/daftar-alamat-kecamatan-di-kabupaten-malang.html>, diakses pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018 pkl. 20:14 WIB.

<sup>5</sup> [http://tumpang.malangkab.go.id/?page\\_id=191](http://tumpang.malangkab.go.id/?page_id=191), diakses pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018, pkl. 20:39 WIB.

<sup>6</sup> *Ibid.*

kecamatan Tumpang adalah daerah agraris yang berbasis pada persawahan, sayuran dan pertanian kering serta buah-buahan (apel, jeruk, klengkeng, durian, nangka, langsep, alpokat) sedangkan topografi kecamatan Tumpang dibagi menjadi tiga bagian yaitu:

- a. Tumpang Bagian Timur terdiri dari Desa Benjor, Duwet dan Duwetkrajan merupakan daerah pegunungan dengan ketinggian diatas 700 dpl, dimana daerah ini cocok untuk pengembangan tanaman buah-buahan seperti apel, durian, alpukat, dan pisang serta tanaman sayuran seperti kentang, kubis dan wortel.
- b. Tumpang bagian tengah terdiri dari Desa Tumpang, Malangsubuko, Jeru, Tulusbesar yang merupakan daerah perkotaan.
- c. Tumpang bagian barat terdiri dari Desa Weinginsongo, Bokor, Slamet, Kidal, Klambangan, Ngingit, Pandanajeng dan Pulundowo daerah ini merupakan daerah pertanians awa serta berpotensi untuk pengembangan peternakan ayam ras, sapi perah serta tanaman jahe.<sup>7</sup>

Curah hujan rata-rata pertahun antara 1297 sampai dengan 1925 mm setiap tahunnya dengan suhu rata-rata 18-26 Celcius.<sup>8</sup>

Wilayah kecamatan Tumpang secara administratif terbagi menjadi 15 Desa, yaitu: Desa Tumpang, Desa Malangkusuko, Desa Jeru, Desa Wringinsongo, Desa Bokor, Desa Slamet, Desa Kidal, Desa Klmabingan, Desa Ngingit, Desa Pandanajeng, Desa Pulungdowo, Desa Tulusbesar, Desa Benjor, Desa Duwet, dan Desa Duwetkrajan.<sup>9</sup> Jumlah penduduk sebanyak 75.233 jiwa dengan penduduk laki-laki sebanyak 36.390 jiwa dan perempuan 38.843 jiwa dengan kepadatan

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Ibid.

penduduk rata-rata 255 orang/km sedangkan jumlah kelahiran rata-rata 0,95% sedangkan angka kematian sebesar 0,01%. Mata pencaharian penduduk adalah pertanian dan perkebunan sedangkan sektor lainnya adalah sektor industri, perdagangan, jasa angkutan, dan pertambangan pasir.

Secara umum masyarakat Tumpang adalah masyarakat agraris dengan produksi utama adalah pertanian sawah dengan komposisi kependudukan dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 18.361 Kepala Keluarga sebagai berikut:

a. Keadaan penduduk menurut agama:<sup>10</sup>

- a) Islam : 67.298 orang
- b) Katholik : 497 orang
- c) Protestan : 541 orang
- d) Hindu : 9 orang
- e) Budha : 30 orang
- f) Penganut lain : 277 orang

b. Keadaan penduduk menurut Mata Pencaharian:

- a) Petani : 11.438 orang
- b) Buruh Tani : 7.651 orang
- c) Pengusaha : 286 orang
- d) Pengrajin : 320 orang
- e) Buruh Bangunan : 973 orang
- f) Buruh Pekebunan : 10 orang
- g) Pedagang : 2.225 orang
- h) Pengangkutan : 227 orang
- i) Pegawai Negeri Sipil : 872 orang

<sup>10</sup> Ibid.

j) ABRI : 123 orang

k) Peternak : 5.461 orang<sup>11</sup>

Prasarana dan sarana yang ada di kecamatan Tumpang Kabupaten Malang antara lain terdapat prasarana pendidikan dengan jumlah Sekolah Dasar sebanyak 49 (empat puluh sembilan), Sekolah Menengah Pertama sebanyak 7 (tujuh) buah, Sekolah Menengah Atas sebanyak 4 (empat) buah. Bidang keagamaan terdiri dari masjid, mushola, gereja, pondok pesantren, kyai, dan Majelis Ta'lim. Bidang Kesehatan terdiri dari Rumah Sakit Umum Swasta sebanyak 2 (dua) buah, Puskesmas sebanyak 1 (satu) buah, Poliklinik sebanyak 2 (dua) buah, BKIA sebanyak 2 (dua) buah Puskesmas Pembantu sebanyak 2 (dua) buah, Polindes sebanyak 13 (tiga belas) buah, Apotik sebanyak 2 (dua) buah, Posyandu sebanyak 66 (enam puluh enam) buah, Klinik KB sebanyak 5 (lima) buah, Dokter Umum sebanyak 6 (enam) orang, Dokter Kandungan sebanyak 1 (satu) orang, Dokter Gigi sebanyak 2 (dua) oang, Bidan sebanyak 15 (lima belas) orang, Dukun Bayi sebanyak 32 (tiga puluh dua) orang dan Dukun Khitan sebanyak 6 (enam) orang. Organisasi sosial masyarakat antara lain karang taruna, desa wisata, tahlilan, kuda lumping, pencak silat, ludruk, campursari, band, qosidah, sepak bola, voly ball, sanggar seni, sanggar senam.

Tinggi pusat pemerintahan kecamatan Tumpang adalah 596 m dengan suhu diantara 29/20 c memiliki curah hujan rata-rata yaitu 1020 mm/th. Jarak dengan pusat pemerintahan kabupaten adalah 21 km berbentuk wilayah berbukit. kecamatan Tumpang memiliki luas daerah tanah sawah seluas 1497,98 ha, tanah kering/tegal seluas 3737,71 ha, hutan seluas 1436,50 ha, dan fasilitas umum seluas 31,40 ha. Jumlah desa terdiri dari 15 (lima belas) desa dengan 41 (empat

<sup>11</sup> Ibid.,

puluh satu) dusun yang terdiri dari 109 (seratur sembilan) Rukun Warga dan 659 (enam ratur lima puluh sembilan) Rukun Tetangga.

Prasarana pemerintahan desa/kelurahan terdiri dari 15 (lima belas) balai desa disetiap desa dengan 15 (lima belas) kantor desa. Tanah terdiri dari jenis tanah bengkok perangkat desa (sawah), bengkok perangkat (kering), dengkok unutup lainnya sawah, dan bengkok untuk lainnya kering. Prasarana pengairan terdiri dari dam, sungai, air terjun, dan sumber air. Prasarana jalan terdiri dari jalan aspal, jalan makadam, dan jembatan. Sarana perekonomian terdiri dari koperasi, pasar umum, pasar hewan, pasar krempyeng, toko, kios, warung, bank dan BPR, stasiun angkutan umum, wartel, lembaga keuangan desa. Perusahaan atau usaha terdiri dari industri besar dan sedang, industri kecil, industri rumah tangga, hotel/penginapan, rumah makan, warung, perdagangan, dan angkutan. Pada sektor pariwisata, kecamatan Tumpang memiliki objek pemandian, tempat pertunjukan, peninggalan sejarah, toko cinderamata, air terjun, dan rest area.

Pada sektor pertanian tanaman yang ditanam oleh masyarakat setempat adalah padi, jagung, ketela pohon, ketela rambat, sayur-sayuran, dan buah-buahan.

Tanaman berbasis komoditi atau yang dijadikan sebagai objek perdagangan adalah cengkeh, tembakau, kelapa, kopi, dan tebu. Pada sektor pertambangan kecamatan Tumpang merupakan daerah pertambangan golongan C dengan 6 (enam) lokasi seluas 30 ha.

Transportasi yang digunakan oleh masyarakat antara lain terdiri dari sepeda, dokar, gerobak atau cekar, becak, sepeda motor, mikrolet, mobil dinas, mobil pribadi, truck, dan bus. Keberadaan wilayah kecamatan Tumpang sangat strategis karena memiliki trayek angkutan umum seperti tumpang arjosari,

tumpang gadang, tumpang wajak, tumpang cemorokandang, tumpang jabung, tumpang buring, tumpang satelit, tumpang pucangsongo, dan Tumpang Gubugklakah. Selain itu terdapat fasilitas lain seperti kantor pos, kantor telkom.

### 3.1.2.2. Visi dan Misi kecamatan Tumpang

Pada dasarnya visi kecamatan Tumpang mengacu pada visi calon bupati Kabupaten Malang yang terpilih sebagai wujud masyarakat Kabupaten Malang yang mandiri, demokratis, produktif, maju, aman, tertib dan berdaya saing (madep manteb). kecamatan Tumpang telah menetapkan visi untuk 5 (lima) tahun mendatang yaitu”

*“Terwujudnya masyarakat yang beriman dan bertaqwa, bersatu, damai, aman, tentram, tertib, dan sejahtera serta mandiri dalam kawasan agraris yang berbudaya melalui pelayanan yang berkualitas serta menyelenggarakan pemerintahan, pembangunan dan pembinaan kehidupan masyarakat secara profesional, efektif, efisien, dan ekonomis.”<sup>12</sup>*

Misi kecamatan Tumpang diantara sebagai berikut:

- a) Meningkatkan disiplin dan sumber daya aparatur Pemerintahan kecamatan dan Desa.
- b) Mengintrodusir dasar hukum sebagai pedoman
- c) Mendorong terselenggaranya manajemen pemerintah yang baik
- d) Mendorong terwujudnya akuntabilitas publik oleh pemerintah serta terciptanya aparatur yang bersih dan berwibawa
- e) Mengupayakan terbentuknya pelayanan prima dan peningkatan kinerja organisasi yang berorientasi pada kepuasan publik.

<sup>12</sup> [http://tumpang.malangkab.go.id/?page\\_id=6](http://tumpang.malangkab.go.id/?page_id=6). diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 14:14 WIB.

- f) Menggerakkan semangat warga masyarakat agar lebih produktif dalam mengelola potensi yang dimiliki serta meningkatkan pemberdayaan masyarakat dan menempatkan masyarakat bukan sebagai objek tetapi sebagai subjek
- g) Makin berfungsi pengawasan fungsional serta tertanmpungnya aspirasi dan terlaksananya kontrol sosial.
- h) Meningkatkan dan mengoptimalkan sarana dan prasarana yang ada sehingga dapat lebih berdaya guna dan berhasil guna
- i) Meningkatkan pelaksanaan pemerintahan, ketentraman, dan ketertiban pembangunan masyarakat dan kesejahteraan sosial
- j) Meningkatkan pelaksanaan koordinasi dengan instansi lain, mendukung dan memfasilitasi pembangunan yang merata
- k) Meningkatkan keimanan dan ketaqwaan masyarakat, kesadaran dan ketaatan pada hukum serta kesadaran terhadap arti pentingnya pendidikan<sup>13</sup>

### 3.1.3 Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang

Kidal merupakan salah satu dari lima belas desa yang ada di kecamatan Tumpang berlatar di Jalan Raya Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang Jawa Timur dengan Kode Pos 65156.<sup>14</sup> Dipimpin oleh seorang Kepala Desa yang bernama Ahmad Taufik dengan masa jabatan yang tidak ditentukan dan ditunjuk langsung melalui pemilihan oleh para penduduk sekitar tanpa melalui pemilihan umum. Kepala Desa/lurah dibantu oleh seorang Kepala Dusun, yang terdiri dari

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> [http://kodepos.nomor.net/\\_kodepos.php?\\_i=desa-kodepos&sby=000000&daerah=Desa-Tumpang-Kab.-Malang&jobs=Kidal](http://kodepos.nomor.net/_kodepos.php?_i=desa-kodepos&sby=000000&daerah=Desa-Tumpang-Kab.-Malang&jobs=Kidal), diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 18:56 WIB

Dusun Krajan, Dusun Dompjong, Dusun Petung Mortes, dan Dusun Punggung.

Terdiri dari 4 (empat) Rukun Warga dan 61 (enam puluh satu) Rukun Tetangga.

Sebelah Utara Desa Kidal berbatasan dengan Desa Kambingan, sebelah selatan berbatasan dengan Desa Ngingit sebelah barat berbatasan dengan Desa Buring Kedung Kandang, dan sebelah Timur berbatasan dengan Pandanajeng.

Mata pencaharian penduduk Kidal garis besar bergerak pada sektor pertanian, peternakan, industri kecil, dan dalam sektor jasa. Desa Kidal memiliki iklim

kemarau dan penghujan sehingga mempengaruhi pola tanam penduduk Desa

Kidal. Desa Kidal memiliki daerah pemukiman seluas 182.685 ha, sawah seluas

62.507 ha, ladang/tegalan seluas 375.325 ha, dan hutan seluas 6 ha. Dengan

kondisi desa berupa dataran perbukitan seluas 375 ha, curah hujan rata-rata 0,10

ha dengan kondisi tanah subur 62.507 ha.<sup>15</sup>

Struktur mata pencaharian penduduk terdiri dari pemilik sawa sebanyak

305 orang, penyewa atau penggarap sebanyak 73 orang, dan buruh tana sebanyak

1875 orang. Peternak terdiri dari peternak sapi, peternak kambing, peternak ayam,

peternak kerbau, peternak itik maupun buruh peternakan. Industri kecil terdiri dari

pemilik usaha kerajinan, pemilik usaha industri rumah tangga, dan buruh

industri kecil. Sektor jasa terdiri dari seperti PNS, pasar desa, warung, kios,

pedagang kecil, becak, ojek, tukang kayu/batu, tukang jahit dan buruh lepas.

Jumlah penduduk adalah 6.542 jiwa terdiri dari penduduk laki-laki sebanyak

3.254 jiwa dan perempuan 3.288 jiwa dengan jumlah kepala keluarga 2010 Kartu

Keluarga.

<sup>15</sup> [http://smp-pgri.kpt.web.id/id3/2534-2426/Kidal\\_60137\\_smp-pgri-kpt.html](http://smp-pgri.kpt.web.id/id3/2534-2426/Kidal_60137_smp-pgri-kpt.html), diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018, pkl. 18:52 WIB



Jarak desa dengan kecamatan Tumpang adalah 7 km dengan jarak tempuh 30 menit, waktu tempuh ke pusat fasilitas umum seperti pasar, kesehatan, dan pemerintahan ditempuh dengan waktu 10 menit melalui ketersediaan angkutan umum 1 jam per hari ataupun per minggu. Perbaikan infrastruktur di Desa Kidal dilakukan peresmian Jembatan Borokuto Desa Kidal dengan panjang 7,20 m x 5.50 m dengan harapan dapat mempermudah aktifitas masyarakat dengan akses jalan yang lebih dekat sekaligus mampu mempercepat laju perekonomian masyarakat. Peresmian dihadiri Kepala Dinas Bina Marga Kabupaten Malang Bapak Ir. Rhomadoni dan Jajaran Anggota Dewan Komisi IV Kabupaten Malang.<sup>16</sup>

Desa kidal terkenal akan beradaban sejarahnya dengan adanya Candi Kidal yang terletak di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Pembangunan candi dilakukan pada Tahun 1248 Masehi bertepatan dengan berakhirnya rangkaian upacara pemakanan yang disebut Cardha (Tahun ke-12) untuk menghormati raja Anusaayang yang telah meninggal ditemukan pada Tahun 1925 dan dilakukan rekonstruksi pada Tahun 1990 oleh arsitektur dari Jawa Timur dengan tinggi kurang lebih 12 (dua belas) meter.

Sesuai dengan namanya Kidal (bahsa jawa:kiri), candi ini bersifat praswya yaitu pembacaan relief dari kanan ke kiri atau berlawanan dengan jarum jam. Relief pada candi ini bercerita tentang kisah Garudeya (Anusapati) yang menyelamatkan ibu (Kendedes) dari sang Kardu (Ken Arok).<sup>17</sup> Anusapati merupakan putera dari raja Rajasa Sang Awurwabhumi yang menurunkan

<sup>16</sup> <http://tumpang.malangkab.go.id/?s=desa+kidal>, diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 17:10 WIB

<sup>17</sup> <http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/265/candi-kidal-kecamatan-tumpang.html>, diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 16:58

warddhanawangsa sedang Rasajsa Sang Amurwabhumi menurunkan Rajasawangsa.<sup>18</sup> Sekarang candi kidal berdiri dengan tegak dan kokoh serta menampakkan keindahannya serta dilakukan perbaikan jalan menuju Candi Kidal dengan ditanami pohon besar dan rindang sehingga lingkungan bernuansa pedesaan menjadi semakin asri dengan penataan yang apik. Candi Kidal merupakan candi induk dari suatu kompleks percandian yang terdiri dari dua halaman yang mengalami konstruksi pada Tahun 1986-1990.

### **3.1.3.1 Mekanisme dan Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang**

Peralihan hak atas tanah berupa jual beli hak atas tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang dilakukan oleh penduduk desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Jual beli dilakukan setelah adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli masyarakat di Desa Kidal Tidak terdapat PPAT di Desa Kidal sehingga Pembuatan akta jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPATS. Namun, pembuatan akta jual beli hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan PPATS melainkan dihadapan Kepala Desa.

Kepala desa dinilai memiliki peran yang cukup kuat sekaligus aparat yang paling dekat dengan penduduk Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Adanya budaya hukum dan suatu kepercayaan yang penuh dari Camat selaku atasan dari kepala desa memberikan kekuasaan yang penuh kepada kepala desa dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Desa Kidal

<sup>18</sup> <http://ngalam.id/read/913/candi-kidal/>, diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 19:06 WIB

kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang telah terjadi sejak awal adanya jual beli hak atas tanah. Perbedaannya terletak pada cara peralihannya yang semula dari mulut kemulut secara lisan tanpa dituangkan dalam akta otentik, dan selanjutnya dilakukan dengan cara terlebih dahulu para pihak menghadap kepada kepala desa, yang kemudian kepala desa menyampaikan kehendak para pihak tersebut kepada bagian pengetikan di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang untuk dituangkan dalam akta otentik tanpa berhadapan secara langsung dengan Camat selaku PPATS.

### **3.2 Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang Tanpa Penyerahan Bukti Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah**

#### **3.2.1 Kewenangan Camat dalam Kedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah yang berdasar pada transaksi jual beli hak atas tanah membutuhkan alat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN dengan perwakilan dari kantor pertanahan setempat berdasarkan lokasi dari objek hak atas tanah yang akan didaftarkan. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagai bukti apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan tugas kepada PPAT selaku pejabat umum untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan-

kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah yang ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu memberikan suatu ketentuan bahwa setiap peralihan hak atas tanah salah satunya dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keadaan Negara Indonesia yang beraneka ragam dan kebutuhan masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya jual beli hak atas tanah untuk mewujudkan adanya kepastian hukum memerlukan kehadiran PPAT dalam membuat akta jual beli hak atas tanah sebagai dasar pendaftaran tanah. PPAT merupakan seorang pejabat umum yang berwenang membuat akta terkait jual beli hak atas tanah dan satuan rumah susun berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seorang PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang setelah dilakukan sumpah jabatan dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan terkait. PPAT sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan membuat akta otentik yang berkaitan dengan pertanahan yang salah satunya merupakan akta jual beli hak atas tanah.

Kurangnya jumlah PPAT pada daerah-daerah tertentu seperti pada desa membutuhkan pejabat khusus yang berwenang untuk membuat akta jual beli hak atas tanah. Sehingga untuk mengisi kekosongan tersebut Badan Pertanahan Nasional memberikan kewenangan kepada Camat sebagai PPATS dalam menjalankan kewenangan PPAT untuk sementara membuat akta terkait pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 7

ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: “*Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPATS.*”<sup>19</sup> Ketentuan tersebut bertujuan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak terdapat PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah sehingga ditunjuk pejabat pemerintah daerah sebagai PPATS.

Pengaturan lebih lanjut diatur dalam Ketentuan Pasal 5 ayat (3) huruf a PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menyatakan bahwa: “*Camat atau Kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPATS.*”<sup>20</sup> Pada pasal 12 ayat (2) /2016 tentang Perubahan Atas PP 37/1998 Tentang PPAT menyebutkan bahwa: “*Daerah kerja PPATS dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.*”<sup>21</sup>

Camat dalam menjalankan kedudukannya sebagai PPATS harus melalui berbagai macam tahapan yakni berdasarkan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas tanah Badan Pertanahan Nasional yang dilantik oleh Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten dengan pengangkatan Camat sebagai seorang PPATS yang telah memenuhi persyaratan perundang-undangan yang berlaku setelah melalui pelatihan yang diberikan oleh BPN.

Berkaitan dengan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, Camat memiliki kewenangan berbeda yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan terhadap

<sup>19</sup> Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

<sup>20</sup> Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tambahan Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52

<sup>21</sup> Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120

tugas dan kewenangan Camat di dalam menjalankan jabatannya sebagai seorang Camat yang merupakan perangkat eksekutif daerah di pemerintahan daerah.

Berdasarkan Surat Keputusan Bupati atau Walikota dalam pemerintahan daerah menjalankan urusan otonomi daerah, kedudukan Camat sebagai PPATS dan Camat sebagai eksekutif di daerah memiliki kewenangan dan tugas pokok yang berbeda. Camat dalam kedudukannya sebagai pejabat pemerintahan daerah memiliki kewenangan menjalankan otonomi daerah yang menjadi rencana kerja dari Bupati setiap tahunnya dan bertanggung jawab kepada Bupati sebagai pihak yang mengangkatnya.

Camat dalam kedudukan sebagai PPATS memiliki kewenangan untuk membuat akta pertanahan khususnya jual beli yang ditunjuk oleh Badan Pertanahan Nasional Daerah sebagai perwakilan dari Badan Pertanahan Pusat. Kedudukan Camat sebagai PPATS tidak menghilangkan kedudukan Camat sebagai pejabat pemerintahan daerah. Camat tetap berdudukan sebagai seorang pejabat pemerintahan daerah bukan sebagai seorang pejabat umum seperti PPAT berdasarkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Surat Keputusan tersebut maka Camat memiliki kedudukan sebagai PPATS sehingga dapat melakukan kewenangan sama dengan PPAT dalam melaksanakan kewenangannya membuat akta jual beli hak atas tanah.

Camat memiliki posisi sementara dalam melaksanakan tugas dan kewenangan dari PPAT khususnya dalam membuat akta jual beli hak atas tanah dikarenakan formulasi PPAT pada daerah tertentu yang tidak mencukupi memerlukan pengangkatan Camat sebagai seorang PPATS. Camat dalam menjalankan kewenangannya sebagai seorang PPATS diawasi langsung oleh BPN bukan oleh

bupati atau walikota yang menunjukkannya berdasarkan Surat Keputusan pengangkatan Camat. Hal ini berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Camat sebagai PPATS yang dikeluarkan oleh BPN Provinsi dilantik dan diberi sumpah oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten tempat daerah kerja Camat.

kecamatan Tumpang Kabupaten Malang dipimpin oleh seorang Camat yang mengalami pergantian kepemimpinan berdasarkan keputusan dari bupati Kabupaten Malang. Pada periode terakhir sejak tahun 2017, kecamatan Tumpang dipimpin oleh seorang Camat berinisial SP. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan NW merupakan aparat di kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyebutkan bahwa:

*“ Saya menjadi Camat terlebih dahulu menjadi Camat di kecamatan Bantur. Saya mengalami pelantikan berdasarkan Surat Keputusan pengangkatan sebagai Camat atas penunjukkan dari Bupati, sebelum diangkat menjadi PPATS. Pengangkatan saya menjadi Camat lebih dahulu dilakukan kemudian saya diangkat menjadi PPATS oleh BPN.”<sup>22</sup>*

Berdasarkan pernyataan diatas bahwa Camat kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mendapatkan kewenangan sebagai PPATS berdasarkan penunjukkan Camat sebagai PPATS oleh Badan Pertanahan Nasional. Menurut SP merupakan Camat selaku PPATS di kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

*“ Saya ditunjuk menjadi seorang PPATS berdasarkan Surat Keputusan sebagai PPATS kecamatan Bantur Nomor: 268/Kep-35.11/XI/2012 pada tahun 2012. Mengalami perpindahan wilayah kerja pemerintahan dari Bantur kemudian ke Pagak berdasarkan penunjukkan dari pemerintah yang mengajukan yaitu sekretaris kabupaten pada bagian Badan Kepegawaian*

<sup>22</sup> Hasil Wawancara dengan NW Camat kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pkl. 13.00 WIB.

Daerah berdasarkan keputusan dari Bupati sehingga mengalami mutasi pada tahun 2017 ke kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.”<sup>23</sup>

Camat berinisial SP berpindah daerah kerja mengakibatkan Surat Keputusan pengangkatan sebagai PPATS yang baru dari BPN menjadi PPATS kecamatan Pakak. Kemudian pada tahun 2017, Camat tersebut mengalami perpindahan daerah kerja kembali dengan diterbitkannya Surat Keputusan Permutasian dari Camat Pakak menjadi Camat kecamatan Tumpang dan sekaligus penerbitan Surat Keputusan baru dalam kedudukannya sebagai seorang PPATS kecamatan Tumpang Nomor: 88/Kep-35/II/III/2017.

Menurut Perangkat kecamatan pada Bagian Juru Ketik Akta Jual Beli Hak Atas Tanah berinisial NW menyebutkan bahwa:

*“Perpindahan Camat pada satu daerah ke daerah kerja lainnya merupakan kebijakan dari bupati berdasarkan perencanaan kerja kabupaten. Adanya permutasian kdaerah kerja tergantung pada hasil kinerja dari Camat. Dalam hal ini berkaitan dengan kedudukan Camat sebagai seorang perangkat eksekutif daerah.”<sup>24</sup>*

Menurut SP merupakan Camat selaku PPATS kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

*“Camat yang mengalami mutasi mengakibatkan 2 (dua) perubahan pada Surat Keputusan bagi Camat, yaitu pertama surat mutasi Camat selaku pemerintah daerah yang ditanda tangani oleh Bupati, kedua surat permutasian selaku PPATS yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan semua surat keputusan tersebut akan berubah apabila Camat mengalami mutasi kembali.”<sup>25</sup>*

<sup>23</sup> Hasil Wawancara dengan SP Camat selaku PPATS kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018 pkl, 12.00 WIB.

<sup>24</sup> Hasil Wawancara dengan NW Aparat kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018 pkl, 13.00 WIB



Kedudukan Camat sebagai PPATS, merupakan suatu kewenangan yang berbeda dan tidak dapat disamakan dengan kedudukan Camat saat menjadi perangkat eksekutif daerah. Hal ini dibuktikan dengan setiap Camat mengalami permutasian maka terdapat Surat Keputusan dari BPN yang baru, sebagai bentuk kewenangan dari Camat sebagai PPATS. Hal ini merupakan pelaksanaan dari Pasal 12 ayat (2) PP 24/20016 Tentang Perubahan Atas PP 37/1998 tentang PPAT. Sehingga Camat tidak berwenang membuat akta diluar wilayah kecamatan tempat daerah kerjanya.

Sebelum menjadi seorang PPATS, maka Camat wajib melakukan pelatihan dan pendidikan sebagai seorang PPATS hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 18 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut Perkaban Nomor 1 Tahun 2006) yang berbunyi: *“Sebelum Camat dan/atau kepala desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.”*<sup>26</sup> Camat selaku PPATS wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagai bentuk pembekalan terhadap pelaksanaan tugas dan jabatannya selaku PPATS.

<sup>25</sup> Hasil Wawancara dengan SP Camat kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pkl. 12.00 WIB.

<sup>26</sup> Pasal 18 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pelatihan tersebut dilakukan selama 2 (dua) hari oleh BPN dan organisasi PPAT, dan dikeluarkannya sertifikat telah mengikuti pelatihan dan pendidikan dengan materi pendidikan yakni:<sup>27</sup>

- a. Hukum pertanahan nasional
- b. Organisasi dan kelembagaan pertanahan
- c. Pendaftaran tanah
- d. Peraturan jabatan PPAT
- e. Pembuatan akta PPAT
- f. Etika Profesi.

Seperti halnya sertifikat Camat kecamatan Tumpang yang dilakukan pada tanggal 21-22 November 2012 dilakukan sekali sebelum Camat diangkat sebagai PPATS sebagai persyaratan wajib yang diatur di dalam ketentuan Pasal 18 ayat (2) Perkebun Nomor 1 Tahun 2006.

Camat berwenang untuk menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai PPATS dalam membuat akta jual beli hak atas tanah. Menurut pakar hukum Indotarto kewenangan yang dimiliki Camat merupakan bentuk kewenangan atributif. Hal ini menjadi bahan analisa penulis karena kewenangan Camat selaku PPATS diberikan langsung dari peraturan perundang-undangan. Seperti halnya diatas, Camat kecamatan Tumpang mendapatkan Surat Keputusan pengangkatan Camat menjadi PPATS dengan Surat Keputusan yang berbeda dari kedudukannya sebagai Camat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

<sup>27</sup> Sertifikat pengangkatan PPATS oleh PPATS kecamatan Tumpang Kabupaten Malang tertanggal 21-22 November 2012

Penulis memiliki pendapat serupa dengan Pakar Ahli Hukum Suriansyah Murhaini bahwa suatu kewenangan harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku sehingga bersifat sah. Pada kewenangan pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh Camat selaku PPATS memiliki keabsahan untuk menjalankan kewenangannya apabila diatur dalam peraturan perundang-undangan yakni kewenangan atribusi yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan khususnya ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 5 ayat (3) huruf a PP 37/1998 tentang PPAT jo Pasal 12 ayat (2) PP 24/2016 tentang Perubahan Atas PP 37/1998 terkait wilayah kerja Camat.

Berdasarkan pendapat dari Ahli Hukum Ridwan HR yang membagi tiga dari sifat wewenang antaranya wewenang yang bersifat fakultatif, bebas, dan yang bersifat terkait, penulis lebih mengacu pada wewenang yang diberikan oleh Camat dalam kedudukannya sebagai PPATS dalam membuat akta jual beli hak atas tanah merupakan wewenang yang bersifat terkait. Perumuskan secara jelas diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Wewenang tersebut dilaksanakan, dalam keadaan bagaimana wewenang tersebut harus dilaksanakan serta telah ditentukan bagaimana keputusan seharusnya diambil.

Camat selaku PPATS dapat menjalankan wewenangnya pada saat terdapat para pihak menghadap kepadanya untuk membuat akta jual beli hak atas tanah dan tidak dalam keadaan memaksa dan pembuatan serta apa yang dituliskan dalam akta merupakan kehendak para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sekaligus format blanko akta yang telah ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012).

Camat dapat diangkat sebagai PPATS berdasarkan penunjukan dari BPN yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan mengikuti pelatihan dan pendidikan sebagai PPATS. Camat berwenang menjalankan tugas dan kewajiban layaknya PPAT, dimana tugas dan kewajiban yang diberikan merupakan suatu kewenangan yang bersifat sementara. Hal ini berdasarkan ketentuan pasal 5 pp 38/1998 tentang PPAT dan Pasal 7 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Camat ditunjuk sebagai PPATS pada daerah yang kekurangan PPAT. Berdasarkan sumpah jabatan Camat pada bagian keempat poin a, Camat selaku PPATS melaksanakan tugas dan jabatan sebagai PPATS, wajib melaksanakan peraturan perundang-undangan, khususnya yang menyangkut pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta tanah. Pada sumpah jabatan pengangkatan Camat sebagai PPATS bagian keempat poin b Camat melaksanakan tugasnya bersangkutan tidak mentaati peraturan perundang-undangan dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat akan dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan sumpah jabatan pengangkatan Camat dapat disimpulkan bahwa segala kewajiban dan hak yang didapat oleh PPAT berlaku serupa terhadap Camat dalam kedudukannya sebagai PPATS. Sekaligus segala peraturan perundang-undangan yang mengatur kinerja PPAT dalam kewenangannya membuat akta pertanahan untuk keperluan pendaftaran tanah berlaku serupa dengan PPATS begitu pula segala sanksi dan akibat hukum yang ditimbulkan dari akta yang

dibuatnya. Hal ini merupakan bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak terkait akta yang dibuat oleh PPATS.

### 3.2.2 Kekaburan Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Ketentuan Pasal 2 UUPA mengamanatkan bahwa Negara memiliki kekuasaan yang tidak tak terbatas dalam mengatur dan menyelenggarakan negara dan segala apa yang ada di dalamnya untuk kepentingan rakyat dan kemakmuran rakyat Indonesia. Memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi sleuruh rakyat Indonesia menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA. Terwujudnya penyelenggaraan tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>28</sup>

UUPA mengatur pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan untuk Pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia berdasar pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi: *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia*

<sup>28</sup> Umar Said Sgiharto, Suratman, Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, (Malang: Setara Press, 2015), hlm. 215.

menurut ketentuan n-ketentuan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.”<sup>29</sup> Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan negara dan masyarakat terhadap lalu lintas ekonomi serta memungkinkan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah yang semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian dinyatakan tidak berlaku dengan disahkannya PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan bentuk peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA dalam wujud pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan alat-alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah serta surat ukur.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah pemerintah, namun tidak terdapat penjelasan lebih lanjut organ pemerintah mana yang memiliki kewenangan melakukan pendaftaran tanah. Pengaturan lebih lanjut diatur pada ketentuan Pasal 5 PP 27/1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa organ pemerintah yang berwenang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah BPN. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

<sup>29</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Pelaksanaan pendaftaran tanah harus menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dilakukan secara bertanggung jawab oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota . Kepastian hukum bertujuan untuk melindungi para pihak yang memiliki hak untuk seketika terjadi sengketa di kemudian hari. Tanah milik perorangan/badan hukum yang telah didaftarkan akan diberikan bukti otentik berupa sertifikat yang memberikan jaminan kepastian hukum agar orang lain sulit menghaklaim sebagai miliknya.<sup>30</sup>

Ketentuan Pasal 6 ayat (2) terdapat pejabat lain yang berwenang untuk membantu BPN dalam khususnya dalam pembuatan akta pertanahan dan satuan rumah susun. Yaitu PPAT, PPAT khusus, dan PPATS yang memiliki kewenangannya masing-masing diatur dalam peraturan perundang-undangan yang dalam penelitian ini khusus membahas terkait PPATS. Seperti halnya dijelaskan diatas terkait kewenangan PPATS dalam membuat akta, PPATS dalam sumpah jabatannya untuk menjalankan kewangannya harus mentaati dan melaksanakan segala macam peraturan perundang-undangan di dalam pembuatan aktanya. Salah satu Akta pertanahan yang menjadi kewenangan PPATS adalah pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

Seperti halnya PPATS dalam membuat akta jual beli hak atas tanah harus memperhatikan ketentuan undang-undang. Sebagai pejabat daerah yang berwenang, PPATS harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian sesuai yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu perjanjian harus didasarkan atas kata sepakat, cakap, dengan klausula yang halal terhadap objek tertentu serta. Kemudian PPATS yang bukan merupakan pihak harus memperhatikan pula syarat

<sup>30</sup> IGN.G.Susila, *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda: Dalam Prespektif Modus, Akibat Hukum*, dan solusi Kritis Penyelesaian Masalah, (Malang: UB Press, 2014), hlm. 22.

lahiriah formal maupun materiil dari akta dan menulis kehendak para pihak dan bukan merupakan pihak dalam akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan dikarenakan produk hukum PPATS merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna.

Salah satu kewajiban PPATS dalam membuat akta diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi: “

*PPAT menolak untuk membuat akta jika: tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan*”<sup>31</sup> tidak dijelaskan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal ini larangan apa yang merupakan syarat lain maupun perihal apa yang dilanggar dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh PPATS. Apakah pelanggaran dengan syarat yang ditentukan oleh PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah, atau ketentuan diluar PP tersebut.

Ketentuan dalam PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah yang harus ditaati dalam hal ini adalah seperti yang disebutkan di dalam Pasal 38 ayat (1) bahwa Pembuatan akta harus dilakukan dengan dihadirinya 2 (dua) orang saksi akta yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan para pihak terkait, atau Pasal 38 (2) yang mengatur terkait bentuk isi dan cara pembuatan akta yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan, atau pendaftaran akta yang harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari masa kerja, atau pengecekan sertifikat sebelum pembuatan akta. Atau syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan di luar PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah seperti halnya

<sup>31</sup> Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah** Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.



larangan bahwa para pihak dalam akta belum berusia 21 tahun sesuai ketentuan KUHPerdata, larangan pembuatan akta yang tidak dihadiri oleh pasangan kawin-kawin yang secara sah dalam pembuatan akta yang tidak disertai dengan pemisahan harta.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g tidak dijelaskan secara terpisit syarat dan larangan apa yang dimaksud dalam pasal ini, sehingga menimbulkan keambiguan norma terkait penolakan apa yang harus dilakukan oleh PPATS dalam pembuatan akta. Pasal tersebut memberikan gambaran secara lebih luas terhadap aturan perundang-undangan yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah. Seperti halnya contoh syarat lain atau dilanngarnya ketentuan lain yang diatur dalam pertauran perundang-undangan dijelaskan dalam ketentuan penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

*“Contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk membuat akta jika, kepadanya tidak disertai fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.”<sup>32</sup>*

Berdasarkan ketentuan di atas maka, salah satu contoh yang diberikan oleh Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah terkait pembayaran pajak bagi para pihak yang menjadi wajib pajak sehingga mengakibatkan pajak terutang yang harus dibayarkan. Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah harus dibayarkan oleh para pihak dalam hal ini

<sup>32</sup> Penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf g Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

berdasarkan ketentuan tersebut maka pajak harus dibayarkan oleh pihak penjual atau ditentukan lain oleh para pihak dalam akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang termasuk salah satu wewenang PPATS untuk membuat akta otentik terkait pertahanan wajib disertai dengan bukti setor pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah. PPATS wajib melakukan penolakan terhadap pembuatan akta yang tidak disertai pembayaran pajaknya terlebih dahulu dengan bukti pembayaran pajak oleh para pihak. Hal ini merupakan salah satu syarat pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

Ketentuan lebih lanjut terkait pajak pengalihan hak atas tanah disebutkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Pajak Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (selanjutnya disebut PP 34/2016 tentang PPh Atas Pengalihan Hak Atas Tanah).

Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah merupakan pajak final yang dikenakan oleh wajib pajak. Pajak final dimaksud pajak yang timbul akibat perbuatan hukum dari para pihak yang mengakibatkan timbulnya pajak terutang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pada Pasal 3 ayat (5) PP 34/2016 tentang PPh Atas Pengalihan Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa:

*“Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dbuktikan oleh orang probadi atau badan*

dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan penyerahan foto kopi surat setoran pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.”<sup>33</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut bila dikaitkan dengan apa yang dimaksud dengan Pasal 39 ayat (1) huruf g maka, PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila dalam hal ini salah satunya melanggar atau tidak dipenuhinya syarat yang dijelaskan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lain dalam hal pajak adalah salah satunya tidak dipenuhinya penyertaan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah oleh pihak penjual atau para pihak sesuai kesepakatan.

### **3.2.3 Kasus Posisi Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Tanpa Penyerahan Bukti Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang**

Camat yang ditunjuk menjadi PPATS berdasarkan Syarat Keputusan penunjukkan yang dikeluarkan oleh BPN, memiliki kewenangan yang sama dengan PPAT dalam menjalankan wewenangnya membuat akta otentik terkait pertanahan dan satuan rumah susun. Salah satu kewenangan PPATS adalah membuat akta jual beli hak atas tanah. Berdasarkan sumpah jabatan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait tata cara dan prosedur pembuatan akta

<sup>33</sup> Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Pajak Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168.

jual beli hak atas tanah maka, PPATS berwenang untuk membuat akta yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang sama dengan PPAT.

Akta yang dibuat oleh PPATS selaku perangkat daerah yang berwenang untuk membuat akta pertanahan karena tidak terdapat jumlah PPAT yang cukup berdasarkan penunjukkan dari BPN, bersifat otentik. Akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPertdata merupakan akta yang sifatnya sempurna. Dapat dikatakan sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, pada wilayah jabatannya, dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Pembuatan akta jual beli hak atas tanah oleh PPATS, harus memenuhi aturan peraturan perundang-undangan sehingga memenuhi unsur keotentikan akta yang berguna untuk dijadikan alat bukti bagi para pihak. Hal ini menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang wajib dilindungi haknya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku.

Menurut SH merupakan Kepala Bagian Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

*“Desa kidal yang terletak di kecamatan Tumpang Kabupaten Malang memiliki PPATS dengan dasar penunjukkan Camat sebagai PPATS didasarkan pada Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh BPN wilayah dan pengangkatan sumpah yang dilakukan oleh Kantor Wilayah Kabupaten Malang. Kantor Wilayah memiliki kewenangan untuk mengangkat sumpah PPATS dan melakukan pengawasan terhadap PPATS.”<sup>34</sup>*

Camat selaku PPATS di Desa Kidal kecamatan Tumpang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik contohnya akta jual beli hak atas tanah.

<sup>34</sup> Hasil Wawancara dengan SH, Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada hari Selasa tanggal 6 Maret 2018, pkl. 10.30

Menurut NW merupakan aparat di kecamatan Tumpang Kabupaten Malang pada bagian pengetikan akta menyatakan bahwa:

*“Sebanyak 379 (tiga ratus tujuh puluh sembilan) penduduk kecamatan Tumpang membuat akta pada PPATS pada Tahun 2017 pada masa jabatan Camat SP yang menjabat sebagai Camat kecamatan Tumpang sejak tahun 2017. Dengan data terakhir sebanyak 108 (seratus delapan) akta yang dibuat oleh PPATS dari bukan Januari 2018 sampai bulan Mei 2018.”<sup>35</sup>*

Camat dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah melibatkan Kepala Desa yang memiliki tanggung jawab secara langsung kepada Camat selaku PPATS. Menurut AT merupakan Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

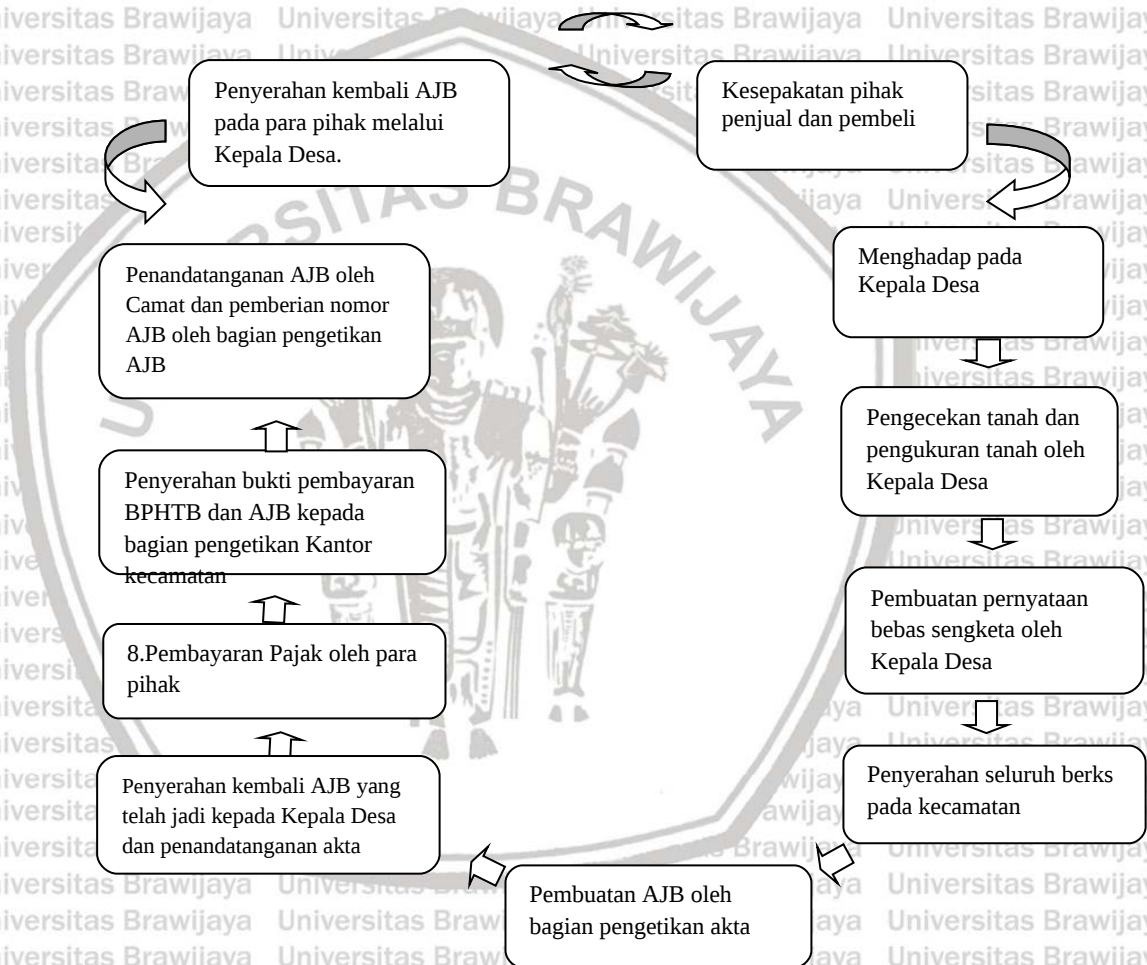
*“Pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang dibuat melalui pengajuan pembuatan akta jua beli hak atas tanah kepada saya selaku Kepala Desa yang merupakan bawahan atas dasar kepercayaan secara langsung yang diberikan kepada Camat selaku atasan saya. Sekitar 60-100 (enam puluh hingga seratur) warga yang membuat akta terkait pertanahan disetiap tahunnya di Desa ini.”<sup>36</sup>*

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis kepada aparat yang terkait terkait secara langsung dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang dilakukan berdasarkan skema dan penjelasan pembuatan AJB dengan tata cara sebagai berikut:

<sup>35</sup> Hasil Wawancara dengan NW, Perangkat kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 3 Mei 2018, pkl 13.00 WIB

<sup>36</sup> Hasil Wawancara dengan AT, Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Kelurahan Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pkl. 09.00-11.00 WIB

Bagan 1  
 Skema Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah  
 Di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang



Sumber: Data Primer, diolah oleh penulis, 2018

1. Para Pihak yaitu pihak penjual dan pembeli beresepakatan terlebih dahulu untuk melakukan jual beli hak atas tanah. Kesepakatan didapatkan berdasarkan penawaran yang dilakukan oleh para pihak dari mulut ke mulut.

Menurut B pihak pembeli dalam jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, menyatakan bahwa:

*“Tanah yang menjadi objek jual beli hak atas tanah didapatkan berdasarkan kesepakatan antara pihak yaitu penjual dan pembeli yang merupakan masyarakat Desa Kidal. Tanah tersebut berlokasi di Desa Kidal. Selanjutnya para pihak secara bersama-sama menghadap kepada Kepala Desa untuk dibuatkan AJB.”*<sup>37</sup>

SW merupakan pihak pembeli dalam jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menambahkan pula bahwa:

*“Jual beli hak atas tanah dilakukan antar masyarakat desa setelah adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Kemudian kedua belah pihak menghadap kepada kepala desa untuk dimintakan pembuatan akta.”*<sup>38</sup>

2. Para pihak yang menghadap terdiri dari penjual dan pembeli dimana setiap penjual dan pembeli harus membawa kawan kawannya yang sah untuk diminta persetujuan dalam hal peralihan hak atas tanah. Para pihak yang hendak melakukan pembuatan akta jual beli hak atas tanah mendatangi Kepala Desa Kidal untuk menyampaikan maksud dan tujuannya. Pembuatan jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa. Para pihak wajib membawa KTP yang sudah berbentuk E-KTP pada saat menghadap Kepala Desa untuk menyatakan kehendaknya, foto kopi Kartu Keluarga, Surat Nikah, Bukti pembayaran pajak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 (lima) tahun

<sup>37</sup> Hasil Wawancara dengan B Pihak Pembeli Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman B, pada hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 16.03 WIB

<sup>38</sup> Hasil Wawancara dengan SW Pihak Pembeli Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman SW, pada hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 14.00 WIB

terakhir, bukti leter C, dan akta jual beli hak atas tanah bila sebelumnya terdapat peralihan hak.

Apabila para pihak menghadap kepada kepala dusun, maka kepala dusun membuatkan perjanjian yang berisi tentang kehendak para pihak untuk melakukan jual beli hak atas tanah untuk diberikan kepada Kepala Desa.

Berdasarkan keterangan dari Y merupakan salah satu Aparat di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, mengatakan bahwa:

*“Kepala Dusun menyiapkan suatu bentuk perjanjian berisi kehendak para pihak untuk melakukan perjanjian sebelum dibuatkan akta oleh Camat selaku PPATS dan diberikan perjanjian tersebut kepada kepala desa untuk dibuatkan surat pengajuan pembuatan akta jual beli hak atas tanah kepada Camat. Perjanjian ini berisi juga tata cara pembayaran pajaknya, bagaiman pajak dibayar serta siapa yang membayar pajak sesuai kesepakatan para pihak.”<sup>39</sup>*

Kemudian terhadap perjanjian dibawah tangan tersebut tersebut dilakukan proses penandatanganan pihak penjual, pembeli, serta kawan kawannya disertai saksi yang terdiri dari kepala desa/kepala dusun dan satu orang saksi lain. Pada perjanjian di bawah tangan ini, disertai materai untuk memperkuat perjanjian apabila para pihak melakukan pelanggaran dan tidak bisa membantah terkait pembayaran pajaknya. Berdasarkan wawancara dengan pertanyaan bagaimana bentuk formulir pengajuan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, AT merupakan kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

<sup>39</sup> Hasil Wawancara dengan Y Aparat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Pendapatan Derah Kabupaten Malang, pada Hari Senin tanggal 12 Maret 2018, pkl. 14.00



*“Permohonan pengajuan pembuatan akta jual beli hak atas tanah merupakan formulir yang ditentukan oleh Desa yang terdiri dari nama pembeli dan penjual keterangan-keterangan para pihak yang mengajukan akta jual beli hak atas tanah serta riwayat tanah yang ada pada buku tanah desa yang kemudian diserahkan kepada bagian pengetikan akta di Kantor kecamatan.”<sup>40</sup>*

3. Selanjutnya terhadap pengisian permohonan pengajuan tersebut, terhadap luas tanah, dilakukan pengecekan ulang dan pemeriksaan ulang yang dilakukan oleh kepala dusun sendiri atau kepala desa dan para pihak serta terdapat saksi ukur. Pengukuran dilakukan dengan dicocokkan hasil pengukuran yang sekarang dengan apa yang tertulis di buku leter c desa. Kemudian diisi pada formulir pengajuan pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang akan diserahkan pada Camat selaku PPATS.
4. Terhadap ketentuan tanah bebas dari sengketa, dalam hal ini menurut keterangan AT yang merupakan kepala desa yang telah menjabat selama 11 (sebelas tahun), dan berdasarkan buku tanah desa terkait riwayat tanah, maka dapat langsung diketahui apakah tanah tersebut terdapat sengketa di dalamnya atau tidak. Terhadap tanah yang berasal dari warisan, maka kepala desa mendatangi terlebih dahulu para pihak dan ahli waris untuk melakukan persetujuan dan pemberian KTP para ahli waris sebagai tanda setuju. Selanjutnya Kepala Desa membuat lampiran yang menyatakan bahwa tanah tersebut terbebas dari sengketa. Apabila terdapat ahli waris atau para pihak yang tidak setuju, maka pembuatan akta jual beli hak atas tanah tidak dapat dilakukan.

<sup>40</sup> Hasil wawancara dengan (AT) Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, bertempat di Kantor Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Senin tanggal 19 Maret 2018, pkl. 09.00

5. Kepala desa menyerahkan formulir pengajuan pembuatan akta jual beli hak atas tanah kepada bagian pengetikan akta jual beli hak atas tanah di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Menurut Y merupakan aparat Desa Kidal Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

*“Formulir yang diserahkan pada juru ketik di Kantor kecamatan berisi riwayat tanah dan apa yang tertulis dalam buku leter C desa dilampirkan dengan Foto kopi bukti pembayaran pajak PBB 5 (lima) tahun terakhir, Foto kopi Kartu Keluarga, foto kopi KTP para pihak dan kawan kawin, Akta jual beli hak atas tanah sebelumnya, Petok C, Sertifikat (bila ada).”<sup>41</sup>*

Pada proses ini tidak disertai penghadapan kepada Camat dan para pihak tidak ikut serta mengajukan akta jual beli hak atas tanah. Hanya kepala desa atau kepala dusun yang langsung memberikan seuruh lampiran tersebut kepada bagian pengetikan akta jual beli hak atas tanah. Menurut KS merupakan aparat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

*“Para pihak dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah tidak ikut datang menghadap Camat. Para pihak cukup menghadap kepala desa saja untuk disampaikan tujuan dan maksud pembuatan akta yang selanjutnya segala proses pembuatan akta para pihak tidak ikut terlibat. Hanya pada saat datang untuk menghadap pertama kali saja untuk menyatakan kehendaknya kepada kepala desa.”<sup>42</sup>*

6. Pembuatan akta dilakukan oleh Bagian Pengetikan Akta jual beli hak atas tanah dengan mengisikan keterangan-keterangan yang terdapat pada poin 5

<sup>41</sup> Hasil Wawancara dengan NW Aparat kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada Hari Senin tanggal 26 Maret 2018, pkl. 10.00 WIB

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan KS Aparat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 13.30 WIB.

(lima) pada blanko akta jual beli hak atas tanah yang dimiliki oleh Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Menurut SS merupakan pihak pembeli dalam jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, menyatakan bahwa: *“Proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah dapat dilakukan dalam kurun waktu satu bulan.”*<sup>43</sup>

7. Apabila telah selesai akta di buat maka akta jual beli hak atas tanah diserahkan kepada para pihak melalui kepala desa kemudian para pihak menandatangani akta tersebut. Menurut KS merupakan aparat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

*“Penandatanganan dilakukan secara bergiliran. Penandatanganan dilakukan dengan cara menandatangani rumah masing-masing para pihak yang dilakukan bagik oleh kepala desa maupun aparat desa lainnya dengan penandatanganan secara bergantian dan tidak dilakukan secara bersama-sama dalam tempat dan waktu yang sama. Penandatanganan tidak dilakukan dengan pembacaan akta terlebih dahulu. Pada proses ini para pihak tidak berhadapan secara langsung dengan Camat.”*<sup>44</sup>

8. Dibayarkan pajaknya oleh para pihak. Pajak yang dimaksud disini adalah pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). Pembayaran pajak dapat dilakukan oleh para pihak sendiri atau dengan perwakilan dari aparat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Pembayaran dilakukan oleh pihak pembeli dan tidak dibayarkan pajak penghasilan hak atas tanah oleh penjual.

<sup>43</sup> Hasil Wawancara dengan SS Pihak Pembeli Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman SS, pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 15.29 WIB

<sup>44</sup> Hasil wawancara dengan KS Aparat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 13.30 WIB.

Menurut TP merupakan pihak penjual dalam jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, menyatakan bahwa:

*“Pajak hanya dibayarkan oleh pihak pembeli, kewajiban saya hanya sebatas menyampaikan kehendak bersama-sama dengan pembeli kepada Kepala Desa untuk dibuatkan akta jual beli hak atas. Terhadap segala macam pembayaran saya tidak memiliki tanggung jawab termasuk terkait pembayaran pajak. Pajak penghasilan merupakan pajak pbb yang setiap tahun saya bayarkan melalui aparat desa. Dan tidak terdapat pembayaran pajak penghasilan pada transaksi jual beli tanah.”<sup>45</sup>*

Sependapat dengan TP menurut NR merupakan pihak penjual dalam jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

*“Pihak penjual melepaskan tanahnya yang merupakan objek dari jual beli hak atas tanah kepada penjual secara langsung tanpa harus dilakukan pembayaran pajak oleh penjual dan seluruh rangkaian administrasi menjadi tanggung jawab pihak pembeli bukan pihak penjual. Pihak penjual hanya melepaskan saja tanahnya kepada pihak pembeli tanpa pembayaran pajak dan biaya apapun.”<sup>46</sup>*

9. Setelah pembayaran pajak, maka penyerahan kuwitansi pembayaran pajak diserahkan kepada pihak pembeli sebagai bukti bahwa telah dibayarkan BPHTB dan kemudian diserahkan kepada bagian pembuatan akta jual beli hak atas tanah di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

10. Bagian pengetikan di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang kemudian memintakan kepada Camat untuk ditanda tanganin akta jual beli

<sup>45</sup> Hasil Wawancara dengan TP Pihak Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman TP pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 14.40 WIB.

<sup>46</sup> Hasil Wawancara dengan NR Pihak Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman NR pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 15.45 WIB

hak atas tanah tersebut dengan disertai bukti pembayaran BPHTB. Penandatanganan dilakukan tanpada pembacaan akta dan tanpa dilakukan dihadapan sanksi maupun para pihak yang terdapat dalam akta jual beli hak atas tanah. Kemudian bagian pengetikan akta jual beli hak atas tanah memberi nomor registrasi atau nomor pada akta yang kemudian ditulis dalam buku akta.

11. Penyerahan kembali kepada para pihak akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dengan rangkap dua satu untuk arsip kecamatan Tumpang dan satu untuk para pihak dan pihak yang menyimpan adalah pembeli. Menurut SR merupakan pihak penjual dalam jual beli hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

*“Hanya pihak pembeli yang memperoleh akta jual beli hak atas tanah dan pihak penjual tidak memperoleh dikarenakan telah dilakukan jual beli hak atas tanah sehingga terhadap kepemilikan akta jual beli pihak penjual tidak memiliki hak lagi atas tanah tersebut. Akta jual beli merupakan dasar kepemilikan dari tanah dan sebagai alat bukti kepemilikan hak”<sup>47</sup>*

Berdasarkan skema dan penjelasan diatas maka, pembuatan AJB di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang melibatkan peran Kepala Desa dan aparat Desa. Hal ini dikarenakan Kepala Desa memiliki dokumen dan arsip desa termasuk segala informasi tentang tanah dan riwayat tanah yang dicantumkan dalam buku desa atau disebut dengan buku kerawang desa yang dibuat oleh Desa. Sejak tahun 1997 desa tidak boleh membuat buku kerawang desa dan hanya boleh membuat buku yang terdiri dari arsip desa terkait peralihan hak atas tanah.

<sup>47</sup> Hasil Wawancara dengan SR Pihak Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman SR pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 15.45 WIB

Hal ini berdasarkan keterangan AT merupakan Kepala Desa Kidal menyatakan bahwa “Sejak tahun 1997 maka Desa dilarang untuk membuat buku kerawangan Desa dengan tujuan untuk pendaftaran tanah.”<sup>48</sup> Menurut hemat penulis hal ini merupakan larangan yang diatur di dalam perundang-undangan terutama PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa setiap tanah harus didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Apabila desa tetap membuat buku kerawangan maka dalam proses peralihan hak atas tanah, desa dapat tidak melakukan pengecekan sebelumnya kepada BPN sehingga desa berpatokan pada buku kerawangan desa. Pelarangan ini merupakan wujud dari asas mutakhir yang ada pada PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang harus dilakukan di hadapan kepala desa terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak disertai dengan bukti sertifikat hak atas tanah. Hal ini dikarenakan budaya hukum masyarakat yang mengharuskan pembuatan akta dilakukan dihadapan Kepala Desa. Pembuatan akta yang tidak dilakukan dihadapan Kepala Desa merupakan bentuk pelanggaran norma kesopanan sehingga memiliki akibat hukum tidak dipermudahkannya pemberian informasi riwayat tanah pada pembuatan jual beli hak atas tanah. Dalam menjawab pertanyaan dasar PPATS, memberikan wewenang pembuatan akta dihadapan Kepala Desa, AT merupakan Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

*“Alasan Camat selaku PPATS memberikan wewenang kepada Kepala Desa dalam pembuatan AJB dikarenakan Camat selaku atasan dari Kepala Desa*

<sup>48</sup> Hasil Wawancara dengan AT, Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, bertempat di Kantor Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pk. 09.00-11.00 WIB

mempercayakan segala bentuk peralihan hak atas tanah terkait pengurusannya kepada Kepala Desa. Atas dasar kepercayaan tersebut maka Camat menyerahkan proses pembuatan AJB yang kepada Kepala Desa.<sup>49</sup>

Pembuatan AJB oleh PPATS, tidak melibatkan BPN dalam setiap prosesnya. Meskipun larangan terhadap Desa untuk membuat buku kerawangan desa tetap pengecekan atas tanah tidak dilakukan dengan bantuan BPN. Pengecekan sebagaimana disebutkan dalam poin 6, dan 7 dilakukan secara mandiri oleh perangkat desa dengan mencocokkan ukuran tanah yang sebenarnya dengan yang tertulis pada buku tanah desa. Penerbitan bebas sengketa juga dilakukan sendiri oleh desa dengan dilakukan sidang pembebasan sengketa di desa tanpa melibatkan pihak BPN.

Pembuatan AJB oleh Camat selaku PPATS, para pihak tidak dihadapkan secara langsung dengan PPATS, namun dalam hal ini Kepala desa selaku wakil dari masyarakat desa yang berhadapan dengan Bagian Pengetikan AJB, tidak langsung dengan Camat atau PPATS nya. Penyerahan segala lampiran yang dijelaskan dalam poin 8 tidak diikuti dengan hadirnya para pihak yang langsung berhadapan dengan PPATS. Pembuatan Akta jual beli hak atas tanah tidak dilakukan oleh PPATS melainkan langsung pada bagian pengetikan tanpa diketahui sebelumnya oleh PPATS bahwa terdapat pihak yang hendak membuat AJB.

Pada poin 10 dijelaskan bahwa penandatanganan dilakukan dihadapan Kepala Desa bukan Camat selaku PPATS setelah AJB tersebut dieserahkan kembali oleh Kepala Desa tanda tanda tangan Camat terlebih dahulu. Menurut NW merupakan

<sup>49</sup> Ibid.

aparatus kecamatan Tumpang kabupaten Malang mengatakan bahwa: *“Alasannya tidak dilakukan penandatanganan akta terlebih dahulu oleh Camat dikarenakan peraturan perundang-undangan yang melarang Camat untuk tanda tangan apabila pajak belum dibayarkan.”*<sup>50</sup>

Terdapat kekhususan dalam proses penandatanganan akta di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, menurut AT merupakan Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

*“Penandatanganan seharusnya dilakukan dengan sidang yang berarti bahwa para pihak dikumpulkan di Kantor Desa kemudian ditanda tangani bersama-sama dengan saksi akta. Namun dalam kenyataannya tidak dilakukan dikarenakan asas kepercayaan antara kepala desa dengan Camat selaku PPATS. Akta tidak pernah dibacakan oleh Camat dalam proses penandatanganan.”*<sup>51</sup>

Pembayaran pajak yang dijelaskan dalam poin 8 (delapan) dibayarkan oleh Kepala Desa atau Kepala Dusun dengan kepercayaan dari masyarakat tanpa disertai surat kuasa pembayaran pajak terlebih dahulu oleh para pihak. Atas dasar kepercayaan dan memperlihatkan bukti pembayaran pajak kepada para pihak maka sudah cukup untuk memberikan kepercayaan kepada masyarakat terkait pembayaran pajak. Pada pembayaran pajak ini, Kepala Desa menyerahkan permohonan kepada Camat untuk meminta blanko pembayaran pajak BPHTB. Setelah seminggu selesai maka blanko tersebut dapat diperoleh dari Kantor kecamatan. Pada permohonan tersebut dituliskan apa tujuan Kepala Desa meminta blanko pembayaran BPHTB. Hal ini dikarenakan hanya Camat selaku PPATS

<sup>50</sup> Hasil Wawancara dengan NW, Aparatus Bagian Pengetikan Akta kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Senin tanggal 26 Maret 2018, pk. 09.00 WIB.

<sup>51</sup> Hasil Wawancara dengan AT, Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, bertempat di Kantor Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pk. 09.00-11.00 WIB



yang memiliki kewenangan untuk meminta blanko pembayaran BPHTB karena blanko tersebut memiliki nomor tersendiri yang berasal dari Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Malang.<sup>52</sup>

Peralihan jual beli hak tanah dapat didasarkan dengan bukti AJB milik pemilik sebelumnya dalam hal ini penjual walaupun tidak didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten. Menurut Kepala Desa Kidal menyatakan bahwa:

*“AJB memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sama dengan sertifikat. Sertifikat hanya dimiliki oleh para pengusaha dan yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat yang diajukan pada BPN. Sehingga pembayaran pajak penghasilan tidak perlu dibayarkan. Hal ini selalu saya sampaikan kepada warga dalam setiap penyuluhan yang saya berikan.”<sup>53</sup>*

Berdasarkan pernyataan dari Kepala Desa Kidal diatas, hanya pajak BPHTB yang dibayarkan karena pajak BPHTB diolah secara langsung oleh daerah. Sedangkan pajak pengalihan hak atas tanah hanya dibayarkan apabila para pihak hendak menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang akan didaftarkan kepada BPN dikarenakan pengolahannya langsung kepada pemerintah pusat. Dengan pernyataan bahwa AJB memiliki kekuatan pembuktian yang cukup dan sama dengan sertifikat hak atas tanah, maka pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah tidak perlu dibayarkan. Pajak penghasilan diperuntukkan untuk penjual sedangkan pada peralihan hak atas jual beli hak atas tanah merupakan kepentingan dari pembeli sehingga pajak ini tidak perlu dibayarkan.<sup>54</sup>

Selanjutnya disebutkan pada poin 9 (sembilan), setelah BPHTB dibayarkan maka diserahkan kembali kepada bagian pengetikan di Kantor kecamatan

<sup>52</sup> Ibid.

<sup>53</sup> Ibid.

<sup>54</sup> Ibid.

Kabupaten Malang untuk dimintakan tanda tangan kepada Camat selaku PPATS serta dilampirkan bukti pembayaran BPHTB. Hanya bukti pembayaran BPHTB yang dilampirkan tanpa disertai bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah. Kemudian Camat selaku PPATS menandatangani AJB tersebut tanpa dihadapan para pihak dan saksi akta dan tidak secara bersama-sama setelah pembacaan akta oleh Camat selaku PPATS.

Berdasarkan uraian diatas maka, sebagian besar proses pembuatan AJB di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang melibatkan Kepala Desa sebagai aparat pemerintahan Desa. Pemerintahan Desa yang sebagai unit lembaga pemerintahan paling berdekatan dengan masyarakat.<sup>55</sup> Peran Kepala Desa dalam pembuatan AJB sangatlah besar dibandingkan dengan Camat selaku PPATS.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (3) huruf a PP 37/1998 tentang PPAT menyebutkan bahwa selain Camat terdapat kepala desa yang berwenang membuat akta terkait pertanahan. Ketentuan lebih lanjut terdapat pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yang berbunyi: *“Keputusan penunjukkan Camat sebagai PPATS Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya dapat didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah.”* Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pertanahan dan mengemban tugas sebagai PPAT adalah Camat atau kepala desa yang dengan penunjukkan dari BPN dengan diterbitkannya Surat Keputusan bagi Camat atau kepala desa sebagai PPATS sementara.

<sup>55</sup> Moch. Solekhan, *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, (Malang: Setara Press, 2012), hlm. 35

BPN melakukan penunjukan kepada Camat sebagai PPATS bukan kepada kepala desa untuk menjabat sebagai PPATS. BPN melakukan penunjukan Camat sebagai PPATS berdasarkan Surat Keputusan Nomor: 88/Kep-35/II/III/2017.

Kepala Desa tidak mendapatkan kewenangan berupa mandat dari Camat meskipun kepala desa bertindak atas nama Camat selaku atasan dari kepala desa.

Kepala desa walaupun keterlibatannya dikarenakan kedudukannya sebagai bawahan Camat, namun kewenangan terkait penandatanganan, para pihak yang menghadap, dan keputusan dari setiap pembuatan akta termasuk perihal pajak, kepala desa sebenarnya tidak memiliki kewenangan karena kewenangan pembuatan akta tetap ada pada kewenangan Camat selaku PPATS.

Penulis memiliki pendapat yang sejalan dengan ahli hukum Didik Sukriono dalam bukunya yang berjudul "*Pembaharuan Hukum Pemerintahan di Desa*" berpendapat bahwa tidak terdapat teori dan asas-asas yang membenarkan penyerahan kewenangan/urusan dari pemerintah Kabupaten/Kota kepada desa begitu pula konstitusi tidak menetapkan desentralisasi kewenangan desa.<sup>56</sup>

Berpedoman pada pandangan Didik Sukrino kewenangan desa didasarkan pada asas rekognisi dan subsidiaritas bukan merupakan asas desentralisasi.<sup>57</sup>

Kewenangan desa tidak berdasarkan pada pelimpahan kewenangan dari Kabupaten/Kota, melainkan merupakan suatu rekognisi atau pengakuan dan subsidiaritas atas kepentingan masyarakat setempat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

<sup>56</sup> Didik Sukrino, *Pembaharuan Hukum Pemerintahan Desa: Politik Hukum Pemerintahan Desa di Indonesia*, (Malang: Setera Press, 2010), hlm. 234-235.

<sup>57</sup> *Ibid.*, lm. 235.

Kepala Desa bertanggung jawab atas kelancaran penyelenggaraan rumah tangga desa dan segala sesuatu yang bersangkutan dengan pemerintahan desa kecuali jika urusan tersebut diserahkan kepada pihak lain, maka tanggung jawabnya ada pada pihak lain tersebut.<sup>58</sup> Setiap proses pembuatan AJB merupakan kewenangan Camat selaku PPATS berdasarkan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh BPN wilayah bukan kewenangan kepala desa sebagai pemimpin pemerintahan desa berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut dapat mempengaruhi keabsahan terhadap akta dan menimbulkan akibat hukum bagi Camat selaku PPATS.

Bagi PPATS yang tidak melaksanakan tugas dan kewenangannya dalam membuat akta otentik sehingga memberikan kerugian bagi pihak maupun bersinggungan secara langsung dengan tanggung jawabnya dalam membuat akta otentik maka dapat menimbulkan akibat hukum yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum, atas suatu tindakan atau perbuatan hukum subjek hukum.<sup>59</sup> Akibat hukum dapat berupa pemberian sanksi yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur terkait kewajiban PPATS untuk melakukan penolakan terhadap akta yang dibuat dihadapannya. PPAT wajib melakukan penolakan terhadap larangan atau dilanggarnya syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini menimbulkan kekaburan norma terkait syarat dan ketentuan apa yang dilarang untuk dilanggar sehingga memberikan penafsiran secara umum.

<sup>58</sup> Bayu Surianingrat, *Pemerintahan Administrasi Desa dan Kelurahan*, (Jakarta: Aksara Baru, 1985), hlm. 81.

<sup>59</sup> Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum: Suatu Filosofi dan Sosiologis*, ( Jakarta: Toko Gunung Agung TBK, 2002), hlm. 251.

Pada ketentuan penjelasan disebutkan bahwa salah satu contoh pelanggaran terhadap syarat perundang-undangan adalah pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang tidak disertai dengan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah. Ketentuan terkait pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah mendapatkan pengaturan lebih lanjut dalam PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah.

Pada Pasal 1 ayat (1) huruf a PP PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa: "*Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terutang pajak penghasilan yang bersifat final.*"<sup>60</sup>

Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah yang dimaksud adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan salah satunya berasal dari penjualan.

Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib menyetor sendiri pajak penghasilan yang terutang. Pembayaran wajib dilakukan paling lambat dilakukan selama 15 (lima belas) berikutnya setelah bulan diterima pembayaran. Terkait ketentuan kewajiban pembayaran pajak terhadap pejabat yang membuat AJB, diatur dalam ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP 34/ 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah yang berbunyi:

*"Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau*

<sup>60</sup> Pasal 1 ayat (1) eraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bagunan dan Pajak Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168.

*bangunan apabila kepadanya dbuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan foto kopi surat setoran pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan surat setoran pajak yang bersangkutan yang telah dilakuan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.”<sup>61</sup>*

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis diats terkait langkah-langkah pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Camat selaku PPATS, tidak melakukan penolakan terhadap pembuatan akta yang tidak disertai dengan penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah. Pembayaran pajak hanya dilakukan terhadap BPHTB, dan setelah dilakukan pembayaran BPHTB, dilakukan penandatanganan terhadap AJB. Sehingga dalam hal ini Camat melakukan pelanggaran terhadap apa yang telah ditentukan di dalam ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut berarti Camat telah melakukan pelanggaran pula terhadap ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa: *“Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan/atau*

<sup>61</sup> Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Pajak Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

Pasal 3 ayat (6) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”<sup>62</sup>

Peraturan pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah pada Pasal 62 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.”<sup>63</sup>

Sanksi yang diberikan kepada PPATS hanya berupa sanksi administratif berdasarkan ketentuan yuridis yang diatur dalam ketentuan Pasal 62 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terhadap pihak yang tidak melakukan pembayaran maka diperlakukan penganakan sanksi yang ditentukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Pada kenyataannya pemberlakuan sanksi ini tidak pernah dikenakan kepada penjual maupun kepada PPATS. Tidak dibayarnya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah oleh penjual dikarenakan asumsi bahwa pembeli yang memiliki kepentingan untuk membayar pajak karena jual beli merupakan kepentingan pembeli, dan pajak penghasilan merupakan kewajiban jika hendak dilakukan pendaftaran tanah di BPN jika hendak melakukan sertifikasi untuk didaftarkan. Sedangkan AJB sudah merupakan bukti yang sama kuatnya dengan sertifikat hak atas tanah sehingga dalam hal ini pajak

<sup>62</sup> Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Pajak Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168.

<sup>63</sup> Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

penghasilan atas pengalihan hak atas tanah tidak perlu dibayarkan oleh penjual.

Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang menyatakan bahwa :

*“Penduduk asli Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang tidak perlu mendaftarkan tanahnya sehingga pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah tidak perlu dibayarkan dikarenakan hanya pihak yang ingin menerbitkan sertifikat yang membayarkan pajak sementara AJB yang dibuat oleh Camat sudah merupakan alat bukti yang sama dengan sertifikat.”<sup>64</sup>*

Tanah yang dijadikan objek peralihan hak atas tanah dengan proses jual beli ini merupakan tanah yang tidak didaftarkan dalam arti tanah yang tidak memiliki sertifikat sehingga pembuatan AJB berdasarkan AJB yang sebelumnya atau berdasarkan buku leter c desa apabila tanah tersebut belum dilakukan peralihan hak atas tanah sebelumnya. Menurut Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

*“Masyarakat desa pada umumnya merupakan masyarakat yang memiliki pengetahuan yang kurang terkait proses pembuatan AJB, mereka hanya memberikan kepercayaan kepada kepala desa dalam melakukan jual beli hak atas tanah yang memerlukan PPATS sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah.”<sup>65</sup>*

Sesuai dengan kondisi ini maka Kepala Desa merupakan orang terpercaya masyarakat dianggap mengetahui hukum. Terkait aturan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah merupakan pajak yang wajib dibayarkan sebelum proses penandatanganan AJB, namun dalam hal ini kepala desa tidak membenarkan hal demikian dengan alasan hanya tanah yang bersertifikat saja yang wajib dibayarkan Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas tanah.

<sup>64</sup> Hasi Wawancara dengan AT, Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018 pkl. 09.00-11.00

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



Kedudukan kepala desa dalam proses pembuatan AJB tidak dilakukan berdasarkan mandat yang diberikan Camat selaku PPATS yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kepala desa menjalankan perannya atas dasar kepercayaan dari Camat dan kepercayaan masyarakat. Berdasarkan peraturan perundang-undangan, seluruh pertanggung jawaban terletak pada Camat selaku PPATS.

Terjadinya sengketa di kemudian hari karena kerugian yang ditimbulkan oleh para pihak akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Camat selaku PPATS saat pembuatan akta otentik, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap kerugian tersebut yang dibebankan kepada PPATS dengan dapat dimintakan pertanggung jawaban baik dari segi pidana, perdata, maupun administrasi sesuai dengan kerugian yang ditimbulkan oleh para pihak. Kelalaian yang dilakukan oleh PPATS terkait tidak dipenuhinya syarat yang ditentukan oleh Pasal 3 ayat (5) PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah merupakan perbuatan melawan hukum, dikarenakan PPATS melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan mengaggap benar atas perbuatan tersebut berdasarkan budaya hukum yang terjadi sejak lama di dalam masyarakat.

Para pihak yang memperlmasalahakan akta yang dibuat dihadapan PPATS dikemudian hari, maka dalam hal ini PPATS memberikan wewenangnya kepada kepala desa untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dengan penyelesaian sengketa secara mufakat antara para pihak. Pembuatan AJB merupakan kewenangan mutlak dari peraturan perundang- undangan yang diberikan oleh PPATS dengan dasar kewenangan atributif, sehingga dalam segala hal terkait pembuatan AJB merupakan tanggung jawab PPATS bukan tanggung

jawab kepala desa. Termasuk pula terdapat permasalahan terkait sanksi administrasi akibat tidak dibayarkannya pajak oleh para pihak maka dalam hal ini PPATS meminta penyelesaian secara kekeluargaan. Hal ini tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana AJB yang dibuat oleh PPATS merupakan alat bukti dari suatu perbuatan hukum dan sebagai dasar terwujudnya kepastian hukum sebagai dasar pendaftaran tanah yaanah bering kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan.

Sertifikat hak atas tanah memiliki sifat yang berbeda dengan AJB, AJB bukan merupakan bukti kepemilikan hak, AJB hanyalah dasar pendaftaran tanah yang dilakukan pada kantor pertanahan sedangkan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan hak. Sertifikat hak atas tanah berisi data fisik dan data yuridis, memiliki esensi sebagai surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis dan surat ukut yang memuat data fisik.<sup>66</sup>

Diterbitkannya sertifikat tanah kepada pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan haknya serta menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat. Sertifikat hanya diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Pada kenyataannya kepastian hukum yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah akibat dari peralihan hak atas tanah berasal dari jual beli hak atas tanah yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 26 UUPA masyarakat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang tidak tidak

<sup>66</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 162.

dapat diwujudkan. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tidak didapatkan karena pelanggaran yang dilakukan oleh Camat selaku PPATS.



## BAB IV

### STATUS DAN KEDUDUKAN HUKUM TIDAK DISERAHKANNYA BUKTI PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH PADA PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS)

Salah satu bidang fundamental yang mendapat sorotan tajam terhadap implikasi “krisis hukum” yakni rendahnya akses masyarakat terhadap keadilan dan sistem peradilan yang fair dan imparisial.<sup>1</sup> Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia.<sup>2</sup>

Perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak dalam jual beli hak atas tanah merupakan bentuk dari peralihan tanah dalam katagori dialihkan. Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum.<sup>3</sup> PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah merupakan peraturan pelaksanaan dari Ketentuan Pasal 19 UUPA yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum maka diperlukan pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, dilakukan oleh organ pemerintah untuk mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 2 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah berupa *recht cadaster dan fiscal cadaster*.

<sup>1</sup> Rachmad Safaat, *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa: Latar Beakang, Konsep, dan Implementasinya*, (Malang: Surya Pena Gemilang, 2012), hlm. 14.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 159.

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 148.

#### 4.1. Analisis Mekanisme Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah oleh PPATS Di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang Ditinjau dari Keontetikan Akta

Berdasarkan mekanisme pembuatan akta jual beli oleh PPATS di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, terdapat beberapa tata cara yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga mengakibatkan keabsahan akta jual beli hak atas tanah sebagai akta otentik diantaranya yaitu:

1. Ketentuan Pasal 38 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 101 ayat (1) PP 3/1997 *juncto* Pasal 53 ayat (3) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 terkait ketentuan menghadap para pihak dihadapan PPATS

Ketentuan Pasal 38 ayat (1) yang berbunyi: “(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”<sup>4</sup>. Diatur secara lebih lanjut dalam Ketentuan Pasal 101 PP 3/1997 dan diatur secara lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (3) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, Pembuatan AJB oleh PPATS harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat berbentuk surat dibawah tangan maupun surat kuasa yang dibuatkan oleh notaris sebagai bentuk akta in originali.

<sup>4</sup> Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Pembuatan akta harus dilakukan disaksikan sekurang-kurangnya (2) dua orang saksi akta yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan memenuhi syarat untuk bertidak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum yang memberikan kesaksikan diantaranya terkait kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum oleh pihak yang bersangkutan. Dimaksud dalam ketentuan Pasal tersebut adalah pembuatan akta dihadiri oleh para pihak dan saksi akta berarti keseluruhannya menghadap kepada Camat selaku PPATS.

Pada praktiknya, pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh PPATS, tidak dilakukan proses menghadap secara langsung para pihak dengan PPATS. Para pihak tidak pernah melakukan tatap muka secara langsung dengan PPATS, melainkan para pihak menghadap kepada kepala desa selaku aparat desa yang tidak memiliki kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Saksi akta yang tercantum di dalam AJB tidak berhadapan secara langsung dengan PPATS.

2. Ketentuan Pasal 101 ayat (2) PP 3/1997 *juncto* Pasal 22 PP 37/1998 terkait pendatangan yang dilakukan secara bersama-sama setelah pembacaan akta  
Ketentuan tersebut mengatur tentang kewajiban PPATS membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan terkait isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta PPATS yang telah dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-

kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi akta sebelum ditandatangani akta tersebut dan seketika ditandatangani secara bersama-sama setelah akta dibacakan.

Praktiknya, pembacaan akta sesuai dengan ketentuan tersebut tidak pernah dilakukan oleh PPATS kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Para penghadap sekaligus sanksi akta tidak pernah berhadapan secara langsung dengan PPATS.

Para pihak hanya mempercayakan pembuatan kepada Kepala Desa. Kepala Desa pun tidak melakukan tatap muka secara langsung dengan Camat selaku PPATS. Kepala desa hanya memberikan segala berkas dan dokumen pembuatan akta kepada bagian pengetikan AJB di kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

Setelah selesai akta dapat diambil kembali oleh Kepala Desa dan kemudian terhadap proses penandatanganan akta, maka dilakukan di hadapan Kepala Desa yang juga menjadi saksi akta. Pembacaan akta tidak pernah dilakukan. Menurut AT yang merupakan Kepala Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang terhadap tata cara pembacaan akta menyatakan bahwa:

*“Pembacaan akta seharusnya dilakukan sidang dengan mengumpulkan seluruh pihak baik penjual maupun pembeli dan saksi di hadapan kepala desa dan dilakukan secara bersama-sama proses penandatanganan. Namun hal tersebut juga tidak dilakukan karena atas dasar kepercayaan antara Camat selaku PPATS.”<sup>5</sup>*

Penandatanganan dilakukan tidak dengan cara bersamaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penandatanganan dilakukan dengan cara Kepala dusun atau Kepala desa mendatangi satu-satu pihak penjual dan pembeli untuk melakukan tanda tangan akta, tanpa terlebih dahulu dilakukan pembacaan akta dan tanpa diketahui terlebih dahulu isi akta oleh para pihak. Setelah

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan AT pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018 bertempat di Kantor Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pukul 09.00-11.00 WIB

dilakukan penandatanganan akta oleh para pihak, kemudian dilakukan penandatanganan akta oleh para saksi akta. Proses penandatanganan juga dilakukan secara terpisah.

Tanda tangan dari Camat dibubuhkan setelah pajak dibayarkan dan ditanda tangani oleh para pihak dan saksi akta. Tanda tangan ini dimaksud dikarenakan telah dilakukan pembayaran pajak. Pembayaran pajak yang dilunasi hanyalah pembayaran BPHTB sedangkan pajak penghasilan tidak dilakukan karena AJB yang dibuat tidak untuk didaftarkan kepda Kantor Pertanahan yang bertujuan untuk dikeluarkannya sertidikat hak atas tanah.

3. Ketentuan Pasal 38 ayat (2) PP 24/1997 *juncto* Pasal 5 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 *juncto* Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 terkait blanko akta

Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta PPATS diatur berdasarkan peraturan menteri. Blanko akta PPATS dibuat dan diterbitkan oleh BPN yang pengisisnnya ditentukan berdasarkan peraturan perudnang-undangan. Yang dimaksud adalah Perkaban Nomor 8 atahun 2012 yang merupakan perubahan atas Pasal 96 ayat (2) PP 3/1997. Ketentuan Pasal 96 ayat (2) dihapus dan ayat (3) mengalami perubahan dan setelah ayat (3) ditambahkan dengan dua ayat baru yakni ayat (4) dang dib ayat (5).

Pada kenyatannya blanko yang dibuat oleh PPATS tidak sesuai dengan blanko yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Terdapat beberapa unsur yang dihilangkan diantaranya terkait awal akta. Pada AJB yang dibuat oleh



PPATS, tidak diberikan keterangan”Menghadap kepada saya selaku PPATS.” dan tidak diberikan keterangan tempat dan waktu terkait kapan para pihak menghadap pada saat dilakukan penandatanganan akta oleh para pihak dan saksi akta.

Pemberian waktu dan keterangan menghadap kepada saya dalam hal ini PPATS kecamatan Tumpang baru diberikan setelah penandatanganan akta oleh Camat yang tidak dilakukan dalam waktu dan tempat yang bersamaan serta dilakukan setelah pembacaan akta. Proses ini sebagai bentuk pembarian nomor registrasi.

Selain itu dihilangkan pasal terkait pernyataan bahwa berdasarkan AJB yang dibuat maka telah dilakukan pelunasan terhadap pembayaran dan berlaku pula sebagai kuitansi terkait akta. Sekaligus tidak pula diberikan suatu Pasal terhadap pernyataan bahwa tanah yang dijadikan objek adalah tanah yang bebas dari sengketa.

4. Ketentuan Pasal 97 ayat (1) PP 3/1997 terkait pengecekan sertifikat sebelum pembuatan akta

Ketentuan Pasal 97 ayat (1) PP 3/1997 menyebutkan bahwa:

*“Sebelum melaksanakan pembuatan kata mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun PPAT eajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat tanah.”<sup>6</sup>*

<sup>6</sup> Pasal 97 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043

Pengecekan dimaksud adalah terhadap pencantuman NIB di AJB yang dibuat oleh khususnya PPATS dalam penelitian ini. Pada kenyataannya tidak pernah dilakukan pengecekan tanah ke kantor pertanahan dikarenakan kepala desa berpatokan pada buku riwayat tanah yang dimiliki desa dan pengukuran terhadap apa yang ditulis dalam buku kas desa dan kenyataan dilakukan sendiri oleh kepala desa disertai dengan para pihak dan saksi akta dalam proses pengukuran kembali. Hal ini dikarenakan AJB yang dibuat di desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang tidak didaftarkan. Sehingga dengan pemahaman Kepala Desa selaku pemimpin dari pemerintahan desa, dengan pedoman buku leter C sudah cukup memenuhi syarat ketentuan pembuatan akta sehingga tidak diperlukan kembali pencocokan pada Kantor Pertanahan.

AJB yang dibuat oleh PPATS dapat berfungsi pula sebagai dasar pengajuan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang diatur dalam Pasal 106 PP 3/1997. Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan maka akta PPATS yang bersangkutan dijadikan sebagai alat bukti dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali yang kemudian dilakukan atas nama pemegang hak yang terakhir sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun dalam kenyataannya semua ketentuan ini tidak pernah dilakukan oleh PPATS. Pembuatan AJB tidak didasarkan pada sertifikat dan terkait tanah yang pernah dilakukan peralihan hak atas tanah sebelumnya, AJB dapat dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah tanpa dilakukan pendafran terakit AJB tersebut sebelumnya.

5. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa: *“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.”*<sup>7</sup>

PPATS, tidak melakukan penyampaian akta kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dikarenakan AJB yang dibuat oleh PPATS tidak dimaksud untuk didaftarkan sebagai syarat ketentuan terbitnya sertifikat hak atas tanah.

Menurut pendapat Kepala desa selaku aparat yang memiliki peran yang sangat besar dalam pendaftaran tanah di Desa Kidal bahwa AJB memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat. Kewenangan pembuatan AJB tetap pada wewenang PPATS sehingga pelanggaran ini, PPATS dijatuhkan ancaman sanksi yang ada dalam Pasal 62 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli hak atas tanah memiliki dua syarat yang harus terpenuhi berkaitan dengan tata cara pembuatan akta, yakni syarat formil dan materiil. syarat materiil berarti bahwa pihak pembeli diperbolehkan untuk membeli tanah tersebut dan pihak penjual diperbolehkan untuk menjual tanahnya dan tanah tersebut bebas dari sengketa. sedangkan syarat formil dilihat dari tata cara pembuatan akta hak atas tanah yang tersebar dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, mengenai bentuk dan tata cara pembuatan akta didasari dengan Pasal 24 PP 37/1998 tentang PPAT, terkait ketentuan pembuatan akta diatur lebih lanjut dalam Pasal 38 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal

<sup>7</sup> Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997, Nomor 59.

95-102 PP 3/1997, Pasal 21-24 PP 37/1998 tentang PPAT, Pasal 51-55 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 dan peraturan yang berkaitan dengan perpajakan.<sup>8</sup>

Pembuatan AJB oleh PPATS tidak memenuhi unsur-unsur formal diantaranya para pihak dan saksi akta tidak menghadap secara langsung kepada PPATS seperti yang diatur dalam pasal 38 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 101 ayat (1) PP 3/1997 *juncto* Pasal 53 ayat (3) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, penandatanganan AJB oleh para pihak dan saksi akta tidak dilakukan dihadapan PPAT dan dilakukan secara bersamaan setelah akta dibacakan sehingga melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 101 ayat (3) PP 3/1997 *juncto* Pasal 22 PP 37/1998 tentang PPAT.

Ketidak sesuaian pengisian blanko akta PPATS dengan blanko akta yang diatur dalam ketentuan Pasal 38 ayat (2) PP 24/1997 *juncto* Pasal 5 ayat (1) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 *juncto* Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 terkait blanko akta dengan menghilangkan beberapa ketentuan seperti awal akta dan pasal terkait pelunasan pembayaran dan pembebasan dari sengketa. AJB telah ditandatangani namun sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan dan tidak dilakukan pendaftaran tanah sebelumnya untuk pertama kali dengan dasar akta yang dibuat oleh PPATS sebelum pembuatan AJB oleh PPATS sehingga melanggar ketentuan Pasal 97 ayat (1) PP 3/1997.

Tidak dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dikarenakan asumsi bahwa pajak hanya dibayarkan pada saat pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat dengan pemahaman bahwa AJB memiliki kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan sertifikat hak atas tanah. AJB sudah

<sup>8</sup>Istanti, Akhmad Khisni, *Op.cit.*, hlm. 281.

ditandatangani meskipun Pajak Penghasilan Hak Atas Tanah belum dibayarkan. sehingga melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (5) PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Peralihan Hak Atas Tanah. Tidak didaftarkan akta yang bersangkutan kepada kantor pertanahan dan melanggar ketentuan Pasal 40 PP 24/1997 juncto Pasal 103 ayat (1) PP 3/1997

PPATS berdasarkan kewenangannya melalui penunjukkan untuk menjalankan tugas jabatan PPAT, memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang bersangkutan salah satunya kegiatan jual beli. Untuk menjalankan tugas pokok tersebut seorang PPATS memiliki kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah berdasarkan daerah kerajanya.

Akta otentik yang dibuat oleh PPATS merupakan alat bukti sempurna yang diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUHPerdata). Akta autentik diatur dalam Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi: *“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya.”*<sup>9</sup>

PPATS membuat akta berdasarkan alat bukti, keterangan, dan pernyataan para pihak yang selanjutnya diterangkan atau diperlihatkan secara lahiriah, formil,

<sup>9</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgelijk wetboek*), *Staatblad* Nomor 23 Tahun 1987.

dan materil dalam akta otentik dengan tetap berpijak pada aturan hukum tata cara maupun prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan. Daerah kerja Camat selaku PPATS diatur pada ketentuan Pasal 12 ayat (2) PP 24/2016 tentang PPAT, yakni pada kantor kecamatan berdasarkan Surat Keputusan penunjukkan Camat sebagai PPATS oleh BPN.

Akta autentik yang dibuat oleh PPATS memiliki fungsi untuk pembuktian adanya peralihan hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum sempurna. Artinya akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang berdasarkan wilayah jabatannya dan dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila salah satu dari ketiga unsur tersebut tidak dipenuhi, maka kedudukan hukum dari akta tersebut menjadai tidak autentik atau dapat disebut sebagai akta dibawah tangan.

AJB yang dibuat oleh PPATS merupakan akta otentik sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, Akta otentik merupakan akta yang bentuknya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Suatu akta dapat dikatakan otentik apabila dibuat berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan memenuhinya syarat materil dan syarat formil.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa hanya akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang dalam penelitian ini yaitu PPATS yang dapat dijadikan daftar untuk pendaftaran

tanah. Akta yang dimaksud adalah akta otentik yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 3 PP 37/1998 tentang PPAT.

Berdasarkan hemat penulis yang dianalisis berdasarkan tata cara pembuatan AJB berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, AJB yang dibuat oleh PPATS tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik karena pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.. Dilanggarnya ketentuan peraturan perundang-undangan dengan tidak terpenuhinya unsur formal dari akta otentik yang dibuat oleh Camat selaku PPATS di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengakibatkan AJB yang dibuat Camat menjadikan akta otentik menjadi akta di bawah tangan.

Akta otentik yang turun kedudukan hukumnya menjadi akta di bawah tangan sifat pembuktiannya menjadi tidak sempurna. Apabila terjadi sengketa yang ditimbulkan oleh para pihak terkait akta tersebut memiliki perbedaan yaitu, terhadap akta otentik yang memiliki sifat pembuktian sempurna kebenaran pada akta tersebut tidak dapat disangkal atau tidak dapat dibantah kebenarannya dan bagi hakim akta tersebut dinilai benar isinya dan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara. Sedangkan jika akta otentik tersebut menjadi dibawa tangan maka, akta tersebut dinilai sama dengan akta otentik apabila para pihak saling mengakui kebenaran dalam akta, apabila terdapat pihak yang membantah isi dari akta maka harus dibuktikan dengan bukti yang sebaliknya terkait kebenaran isi akta.

Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dicantumkan dalam akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam

penelitian ini adalah PPATS. AJB yang dibuat oleh PPATS kecamatan Tumpang Kabupaten Malang yang tidak dibuat secara otentik mengakibatkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan. Ketentuan peraturan perundang-undangan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan akta otentik. Sehingga menurut hemat penulis AJB yang dibuat oleh PPATS tidak dapat dijadikan sebagai dasar adanya peralihan hak atas tanah, sehingga lemahnya pembuktian adanya peralihan hak atas tanah antara pemegang hak lama dan pemegang hak yang baru. Sebagaimana syarat pada peraturan perundang-undangan bahwa akta peralihan hak haruslah akta otentik bukan akta dibawah tangan. Ditinjau dari syarat sahnya perjanjian terhadap asas terang, riil, dan tunai yang merupakan ketentuan jual beli menurut hukum adat berdasarkan Pasal 5 UUPA, berdasarkan unsur tersebut, perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang telah memenuhi unsur jual beli hak atas tanah menurut hukum adat sehingga telah terjadi peralihan hak atas tanah. Dikarenakan jual beli dilakukan dengan pernyataan bebas sengketa, telah dibayarkan secara lunas, dan objek tanah merupakan benar milik penjual.

Berdasarkan pada syarat sahnya perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Sepakat
2. Cakap
3. Objek tertentu
4. Klausula yang halal



Syarat pada poin satu dan dua yaitu sepakat dan cakap apabila tidak dipenuhi dalam perjanjian jual beli, maka dapat mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian oleh salah satu pihak yang dirugikan hal ini merupakan syarat subjektif sah nya perjanjian. Apabila tidak terpenuhinya syarat pada poin tiga dan empat, yaitu objek tertentu dan klausula yang halal, maka dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat objektif dengan akibat hukum perjanjian tersebut batal demi hukum. Menurut P.NH. Simanjuntak dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perdata di Indonesia*" klausula halal menyangkut terkait perjanjian yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesesuaian dan ketertiban umum adalah batal demi hukum.<sup>10</sup>

Berdasarkan ketentuan syarat sah nya perjanjian, pembuatan AJB yang dilakukan dihadapan Camat selaku PPATS di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang memenuhi syarat sah nya perjanjian yang disebutkan dalam ketentuan poin 1, 2, 3 dan 4. yaitu sepakat dibuktikan dengan para pihak sepakat melakukan jual beli hak atas tanah, cakap dibuktikan dengan seluruh pihak yang terdapat dalam akta berusia diatas 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah dan tidak berada dibawah pengampuan. Terpenuhinya syarat sepakat dan cakap berarti telah terpenuhinya syarat subjektif perjanjian

Pada syarat poin tiga terkait objek tertentu yaitu tanah yang dijadikan sebagai objek jual beli hak atas tanah. Pada poin keempat klausula halal dibuktikan dengan niat baik para pihak dalam pembuatan akta jual beli sekaligus tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kesesuaian, maupun norma agama. Sehingga ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdata perjanjian peralihan hak atas tanah tetaplah sah. Namun ketentuan yang menyebutkan bahwa perjanjian

<sup>10</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Op.cit.*, hlm. 335.

harus dicantumkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan PPATS mengakibatkan tidak dipenuhinya unsur akta otentik yang diakibat kelalaian dari PPATS dan tata cara prosedur pembuatannya. Karena berdasarkan peraturan perundang-undangan perjanjian tersebut harus dicantumkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT maupun PPATS berdasarkan penunjukannya. Akta yang dibuat bertujuan sebagai alat bukti pendaftaran tanah harus mengikuti aturan perundang-undangan dalam pembuatannya, apabila tidak ditaati mengakibatkan akta tersebut tidak dapat didaftarkan. Meskipun jika didaftarkan terlihat seperti akta otentik, namun apabila dilihat dari proses dan tata cara serta bentuknya yang diatur dalam ketentuan Pasal 38 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta tersebut bukanlah akta otentik. Melainkan akta dibawah tangan. Sehingga pihak yang berkepentingan terhadap akta tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum berupa perlindungan hukum. Dalam hal ini para pihak dapat melakukan tuntutan kepada PPATS apabila terdapat kerugian yang ditimbulkan.

Kegiatan pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadapan PPATS bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian peralihan hak baru meletakkan hak dan kewajiban di antara penjual dan pembeli (dalam perjanjian jual beli itu) yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui sedang disisi lain diletakkan kewajiban si pembeli untuk penyerahan hak milik atas tanah yang dibelinya.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Erna Siyatmi, Waskito, *Pendaftaran Tanah*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2015, hlm. 88

Unsur-unsur akta yang dibuat oleh PPATS berdasarkan Pasal 1 angka 4 PP 37/1998 dan PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006 adalah:<sup>12</sup>

1. Adanya pejabat yang berwenang
2. Manfaatnya
3. Objeknya

Apabila dilakukan analisis yang dalam terkait akta yang dibuat oleh PPATS berdasarkan pengertian dan unsur dari akta otentik, maka:

1. Menurut unsur dibuat oleh pejabat yang berwenang, AJB yang dibuat oleh PPATS kecamatan Tumpang Kabupaten Malang AJB tidak dibuat oleh PPATS meskipun dalam AJB dicantumkan nama dari PPATS. Dilihat dari tata cara pembuatan akta, para pihak dan saksi akta tidak pernah menghadap PPATS secara langsung. Segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak justru disaksikan oleh kepala desa bukan oleh PPATS. PPATS tidak pernah membacakan akta dan proses penandatangan pun dilakukan tidak dihadapan PPATS melainkan kepala desa. PPATS hanya menandatangani AJB setelah pembayaran BPHTB. Akta di buat oleh bagian pengetikan melalui pengajuan oleh Kepala Desa.
2. Manfaat dari pembuatan AJB adalah sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang akan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Pembuatan AJB yang dilakukan oleh PPATS kecamatan Tumpang, tidak digunakan sebagai pendaftaran tanah dikarenakan terdapat asumsi bahwa tidak perlu dilakukan pendaftaran tanah terhadap AJB yang dibuat oleh PPATS, AJB tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat. Pemegang hak atas

<sup>12</sup> Salim HS, *Op.cit.*, hlm. 69.

tanah terakhir sudah memiliki haknya walaupun tidak dilakukan pendaftaran tanah. Hal ini menurut Pasal 32 tidak dinyatakan benar, karena bukti terkuat sebagai bukti kepemilikan hak adalah sertifikat bukan AJB yang dibuat oleh PPATS. Manfaat kepastian hukum demi terwujudnya perlindungan hukum tidak dapat didapatkan dari AJB yang dibuat oleh PPATS kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

3. Unsur objek pada AJB yang dibuat oleh PPATS adalah tanah yang belum disertifikatkan. Dalam ketentuan Pasal 106 PP 3/1997. Tanah sebagai objek dari perjanjian jual beli berdasarkan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah tanah yang telah bersertifikat dan didaftarkan, bagi tanah yang belum bersertifikat, dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPATS sebagai dasar pendaftaran tanah yang pertama kalinya. Tanah yang belum didaftarkan maka AJB dapat digunakan sebagai dasar dari pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Namun dalam kenyataannya, AJB tidak pernah didaftarkan oleh PPATS, dan tidak dilakukan pendaftaran terhadap AJB yang harus didaftarkan selama 7 hari setelah penandatanganan. Ketentuan peraturan perundang-undangan hanya menyebutkan kewajiban mendaftarkan 7 hari kerja, tidak terdapat akibat hukum terhadap akta yang tidak didaftarkan, akibat hukum hanya terletak pada pemberian sanksi secara teguran maupun administratif dari BPN kepada PPATS. Peralihan hak atas tanah hanya berhenti pada pembuatan AJB oleh PPATS. Dengan dasar AJB, para pihak dapat mengalihkan kembali tanah tersebut kepada pihak lain dengan proses jual beli hak atas tanah.

Berkaitan dengan kepastian kepemilikan hak atas tanah, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak sehingga dapat mempertahankan haknya dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum peralihan hak atas tanah tidak dapat dibuktikan secara sempurna. Akta otentik bertujuan untuk melindungi pihak yang memperoleh hak sebagai akta yang sempurna. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak pembeli tidak dapat diberikan sehingga tidak mengakibatkan suatu kepastian hukum.

Pembuatan akta dihadapan PPATS bertujuan memperoleh perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan dengan kepercayaan dari masyarakat kepada PPATS untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan mendapatkan bukti kepemilikan terhadap haknya. Tidak didaftarkannya AJB dan tidak dilakukannya pembuatan AJB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengakibatkan para pihak tidak mendapatkan kepastian hukum dan memperoleh perlindungan hukum. Sehingga tujuan dari pendaftaran tanah dan fungsi dari akta otentik untuk kepastian hukum tidak dapat terwujud.

Budaya hukum para pihak dan aparat menjadi salah satu penyebab pembuatan akta tidak dilakukan berdasarkan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>13</sup> Para pihak yang tidak menyadari bahwa pentingnya pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah sebagai syarat administratif serta turunnya fungsi dari AJB yang dibuat oleh PPATS sebagai

<sup>13</sup> Anwar Borahimah, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*, Vol. 8 No. 1, Juni 2013, hlm. 13, (online), diakses pada hari Jumat tanggal 18 Mei 2018, pkl. 22:54 <http://kompetensi.trunojoyo.ac.id/rechtidee/article/view/729/1261>.

akta otentik menjadi akta di bawah tangan semakin mendasari bahwa tata cara yang dilakukan adalah benar menurut ketentuan perundang-undangan.

Pembuatan AJB di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, tidak memenuhi unsur otentitas akta dengan dilanggarnya syarat formil dari jual beli hak atas tanah. Akta tidak dibuat dihadapan PPATS sebagai pejabat yang berwenang, proses penandatanganan dan menghadapnya para saksi dan para pihak dilakukan dihadapan kepala desa selaku pejabat yang tidak memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah, tidak dilakukan pembacaan dan penandatanganan sesuai peraturan perundang-undangan, tidak dilakukan pencocokan dengan data di BPN dan tidak dilakukan pendaftaran tanah, mengakibatkan AJB tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik dan tidak dapat digunakan sebagai dasar bukti peralihan hak atas tanah.

#### **4.2. Analisis Tidak Diserhkannya Bukti Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Tanah Atas sebagai Syarat Administratif Pendaftaran Tanah**

Menurut UUPA peralihan hak atas tanah adalah setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah dan pelaksanaannya harus dilakukan dan dibuktikan dengan suatu akta PPAT ataupun PPATS berdasarkan penunjukannya yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan.<sup>14</sup> Salah satu peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Jual beli

<sup>14</sup> Istanti, Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah di Hadapan PPAT yang Dibuat Tidak Seusai dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*, Vol. 4 No.2 Juni 2017, hlm. 279 (online), diakses pada hari Jumat tanggal 18 Mei 2018, pkl. 22.35, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1797/1346>.

hak atas tanah tidak diatur secara jelas dalam UUPA. Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebut dalam ketentuan Pasal 26 UUPA bahwa jual beli untuk melakukan peralihan hak atas tanah serta pengawasannya diatur dalam peraturan pemerintah. Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri tidak diterangkan secara jelas oleh UUPA. UUPA telah memilih hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional seperti yang dikehendaki dalam konsideran UUPA yang dirumuskan dalam Pasal 5 UUPA.<sup>15</sup> Ketentuan Pasal 5 UUPA berbunyi:

*“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-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”<sup>16</sup>*

Dijelaskan pada penjelasan umum bagian III angka 1 bahwa hukum agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat Indonesia yang sebaian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu sebagai hukum asli yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia.<sup>17</sup> Berdasarkan pada ketentuan tersebut, maka hukum tanah nasional merupakan hukum adat dengan menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Pengertian jual beli hak atas tanah

<sup>15</sup> Supardi Marbun, Max E. Maggie, *Hak Atas Tanah*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2015, hlm. 11.

<sup>16</sup> Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

<sup>17</sup> Ketentuan Penjelasan Umum Bagian III angka 1 Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043

menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli hak atas tanah dalam hukum adat. Hukum adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA adalah hukum adat yang telah disempurnakan dan dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Pengertian jual beli menurut hukum adat merupakan perbuatan peralihan hak yang bersifat tunai, riil dan terang. Tunai berarti penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Riil berarti dilakukan secara nyata dan terang dituliskan dalam bentuk tertulis. Terang berarti dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Berdasarkan ketentuan diatas maka jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak dapat dinyatakan sesuai dengan sahnya perbuatan jual beli yang diatur dalam UUPA jika dilakukan dengan cara dihadapan pejabat yang berwenang dalam bentuk tertulis dan telah dibayarkan secara lunas seluruh biaya peralihan hak atas tanah karena jual beli termasuk pajak-pajaknya.

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut dengan jual lepas.<sup>18</sup> Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan ril dan konkret. Penyerahan benda dan pembayaran harga terjadi dengan lunas sudah diserahkan dan sudah dibayarkan harganya walaupun belum dibayarkan seluruhnya. Makna dari pernyataan ini bahwa dalam UUPA menganut jual beli tanah lepas sehingga tanah tersebut dilepaskan kepada pembeli dari penjual dan kepemilikan menjadi milik dari pembeli.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai

<sup>18</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 120.



tanda bukti penguasaan tanah. Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah tidak dibayarkan dikarenakan asumsi bahwa AJB memiliki kekuatan yang sama dengan sertifikat hak atas tanah. Pada hakikatnya AJB hanyalah bukti akan adanya peralihan hak atas tanah sebagai dasar ditetbitkannya sertifikat bukan bukti kepemilikan hak atas tanah. Bukti kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan melalui proses pendaftaran tanah.

Praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang kurang memenuhi ketentuan syarat administrasi pendaftaran tanah. Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang seharusnya dibayarkan tidak dibayar oleh para pihak. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan hak atas tanah menyebutkan bahwa pihak yang namanya terdapat dalam AJB sebagai pihak penjual menjadi wajib pajak dan terkena pajak terutang atas pajak final dari perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan. Sehingga pajak tersebut harus dibayarkan sebelum penandatanganan akta jual beli hak atas tanah (selanjutnya disebut AJB) oleh Camat selaku PPATS dan para pihak serta saksi akta. Namun dalam kenyataannya pajak tidak dibayarkan berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis. Menurut Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

*“ Hanya BPHTB yang dibayarkan dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah dikarenakan BPHTB merupakan pajak yang dipungut secara langsung oleh daerah. Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah merupakan pajak yang dipungut oleh pusat bukan daerah dan pajak tersebut hanya dibayarkan apabila akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Sedangkan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh PPATS merupakan bukti terkuat terkait kepemilikan hak yang sama*

kuatnya dengan sertifikat. Sehingga Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah tidak perlu dibayarkan.”<sup>19</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas maka pembuatan AJB di Desa Kidal kecamatan Tumpang kabupaten Malang tidak pernah dilakukan pendaftaran tanah untuk diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Hal ini dikarenakan pendapat dari Kepala Desa bahwa sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan AJB yang dibuat oleh PPATS. Menurut salah satu penjual di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang mengatakan bahwa:

“ Saya hanya menyerahkan saja tanah kepada pembeli dan perihal pembayaran pajak bukan merupakan urusan saya, pembayaran pajak merupakan kewajiban pembeli sementara penjual hanya berkewajiban menyerahkan tanahnya saja kepada pembeli. Penjual tidak memiliki kewajiban pembayaran pajak penghasilan karena penjual hanya pihak yang menyerahkan tanahnya saja.”<sup>20</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sama dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak tanah yang bersangkutan.”<sup>21</sup>

Diatur secara lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

<sup>19</sup> Hasil Wawancara dengan AT Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang bertempat di Kantor Kepala Desa pada tanggal 03 Mei 2018 pkl. 09.00-11.00 WIB.

<sup>20</sup> Wawancara dengan TP Pihak Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman TP pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 14.40 WIB.

<sup>21</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”<sup>22</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah AJB tidak sama dengan sertifikat hak atas tanah. AJB hanyalah bukti adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli sebagai dasar pembuatan sertifikat tanah melalui proses pendaftaran tanah. Sehingga pendapat Kepala Desa yang mengatakan bahwa AJB yang dibuat oleh PPATS memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat tidak dibenarkan berdasarkan ketentuan ini.

Ketentuan Pasal 103 PP 3/1997 pada ayat (2) huruf i dan ayat (3) huruf j, mengatur bahwa PPATS wajib melampirkan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah. Walaupun tanah yang dijadikan objek jual beli hak atas tanah belum didaftarkan dan belum memiliki sertifikat sebelumnya, tetap dapat dilakukan pendaftaran dengan dasar AJB yang dibuat oleh Camat sebagai dasar pengajuan pendaftaran tanah sekaligus dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah.

Ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf d menyebutkan bahawa: “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam

<sup>22</sup> Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.” tidak dijelaskan secara lebih lanjut apa yang dimaksud dengan syarat lain yang ditentukan pada Pasal ini.

Pasal ini memberikan ketentuan secara umum terkait apa saja syarat yang tidak dipenuhi. Namun dalam hal ini apabila melihat dari ketentuan penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf g dan ketentuan Pasal 103 ayat (1) huruf i dan ayat (2) huruf j dapat dilihat bahwa syarat lain salah satunya dengan dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah. SH merupakan Kepala Seksi Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menyatakan bahwa:

*“AJB yang di daftarkan pada Kantor Pertanahan harus disertai dengan penyertaan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah, jika tidak maka Kantor Pertanahan akan melakukan penolakan terhadap AJB tersebut. Pajak merupakan syarat yang harus dibayarkan dalam proses pendaftaran hak atas tanah.”<sup>23</sup>*

Penolakan terhadap pendaftaran tanah mengakibatkan tidak dapat diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak akibat dari peralihan hak atas tanah yang artinya tanah tersebut tetap atas nama pemilik awal.

Dibuktikan saat pemegang hak yang terakhir hendak mendaftarkan tanahnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan AT merupakan Kepala Desa Kidal menyatakan bahwa: *“Harus melibatkan orang pertama yang memiliki hak, apabila pihak terakhir hendak melakukan pendaftaran hak atas tanah.”<sup>24</sup>*

Akta PPAT dalam penelitian ini akta PPATS, merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Apabila perbuatan

<sup>23</sup> Hasil Wawancara dengan SH, Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada hari Selasa tanggal 6 Maret 2018, pkl. 10.30

<sup>24</sup> Hasil Wawancara dengan AT, Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pkl. 09.00-11.00

hukum yang dimaksud dinyatakan batal akibat penolakan dari Kantor Pertanahan akibat tidak diepenuhinya syarat pengajuan pendaftaran hak atas tanah yakni tidak disertai dengan bukti pembayaran hak atas tanah, maka pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan. Menurut RH merupakan Kepala Bidang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, menyatakan bahwa:

*“Tidak dibayarkannya pajak tidak mempengaruhi keabsahan dari akta apabila dibuat dengan benar sesuai dengan undang-undang namun tidak dibayarkan pajak artinya tidak terpenuhinya salah satu syarat administratif sehingga tidak dapat didaftarkan AJB tersebut pada kantor pertanahan, artinya tidak terjadi peralihan hak atas tanah karena tidak terpenuhinya penyerahan secara yuridis peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.”<sup>25</sup>*

Tidak dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pemegang hak atas tanah yang baru dalam hal ini pembeli. Tidak dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah mengakibatkan PPATS maupun para pihak mendapatkan sanksi administratif yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Budaya hukum di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang untuk tidak membayarkan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dalam proses pembuatan AJB mengakibatkan masyarakat Desa tidak memiliki sertifikat tanah karena hak atas tanah tersebut tidak pernah ditingkatkan.

Tidak dibayarkannya Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat administratif pendaftaran tanah sehingga proses peralihan hak atas tanah tidak dapat dibuktikan secara kuat dengan

<sup>25</sup>Hasil Wawancara dengan RH Kepala Bagian Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada hari Jumat tanggal 08 Juni 2018 pkl, 09.00 WIB

diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Hak atas tanah dikatakan beralih sejak dilakukan “*yuridische levering*” atau penyerahan yuridis oleh penjual kepada pembeli dalam hal ini merupakan suatu perbuatan hukum tersendiri.<sup>26</sup> Agar terwujudnya peralihan hak atas tanah, pemegang hak atas tanah yang baru atau pembeli dapat dikatakan mendapatkan haknya untuk menguasai tanah yang menjadi miliknya apabila perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut telah memenuhi syarat sahnya jual beli hak atas tanah yaitu terang tunai dan riil yang dibuktikan dengan AJB yang dibuat dihadapan kepala Desa. AJB merupakan bukti adanya peralihan hak atas tanah, bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Perbuatan hukum “*yuridische levering*” dapat terpenuhi dan dapat dibuktikan setelah dilakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dibuktikan dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti terkuat.

Berdasarkan praktik pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, peralihan hak atas tanah tidak dilakukan peningkatan hak atas tanah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dikarenakan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah tidak pernah dibayarkan sebagai syarat pendaftaran tanah. Bukti kepemilikan hak atas tanah hanya berupa AJB yang dibuat oleh PPATS yang secara hukum AJB bukan merupakan bukti kepemilikan hak melainkan hanya sebagai dasar adanya peralihan hak atas tanah. Terjadinya peralihan hak atas tanah yang dicantumkan dengan AJB yang dibuat oleh PPATS tidak mengakibatkan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah sehingga kurangnya perlindungan

<sup>26</sup> *Ibid.*,

hukum bagi pembeli tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

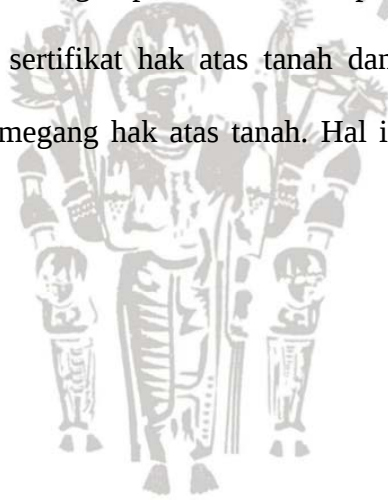
Pembuatan akta otentik oleh PPATS sebagai dasar pendaftaran tanah merupakan bentuk dari terciptanya kepastian hukum. Sependapat dengan Ahmad Rifa'i bahwa kepastian hukum menginginkan pelaksanaan setiap peraturan perundang-undangan secara yang tegas bagi setiap peristiwa konkret dan tidak boleh dilakukan penyimpangan dan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut.

Kepastian hukum menginginkan setiap norma dimuat secara tertulis dalam peraturan perundang-undangan sebagai pedoman dalam melakukan segala hak dan kewajiban. Camat sebagai perangkat daerah eksekutif yang menjabat sebagai PPATS berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan oleh BPN memiliki kewenangan membuat akta otentik. Pembuatan akta otentik didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, yang apabila tidak ditaati maka berdampak bagi kepastian hukum para pihak yang memiliki hak dan kewajiban yang namanya tercantum dalam akta.

Sependapat dengan ahli hukum, Peter Mahmud Marzuki bahwa kepastian hukum mengandung pengertian adanya aturan yang bersifat umum terkait perbuatan yang dilanggar dan diperbolehkan berdasarakan peraturan perundang-undangan. Camat selaku PPATS seharusnya memiliki pengetahuan mana perbuatan yang tidak boleh dan boleh dilakukan berdasarkan kedudukannya sebagai PPATS. Melalui bekal pendidikan yang diberikan oleh BPN maka PPATS diwajibkan sudah mengetahui seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pembuatan akta otentik dalam bidang pertanahan. Pendidikan dan pelatihan yang diberikan oleh BPN wilayah yang hanya berlangsung selama 2 (dua) hari

tidak memberikan bekal yang cukup bagi PPATS untuk mengetahui segala macam peraturan perundang-undangan yang mengatur pembuatan akta.

Tidak dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah sebagai syarat administratif pendaftaran tanah mengakibatkan tidak terdapat bukti terkuat berupa sertifikat hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah. Apabila pemegang hak terakhir suatu ketika hendak melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka dalam hal ini pemegang hak atas tanah yang pertama tetap disertakan kehadirannya dan disebutkan namanya dalam AJB untuk dimintakan persetujuan. Begitu pula apabila tanah tersebut hendak dilakukan jual beli hak atas tanah dengan pihak lain maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada AJB bukan sertifikat hak atas tanah dan tetap meminta persetujuan dari pihak pertama pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan AJB tidak pernah ditingkatkan.





**BAB V****SIKAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS)****DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH****TERKAIT PENYERTAAN BUKTI PEMBAYARAN PAJAK****PENGHASILAN ATAS PENGALIHAN HAK ATAS TANAH****5.1. Kewajiban Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah**

Pembangunan nasional adalah kegiatan yang berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik materiil maupun spiritual.<sup>1</sup> Untuk merealisasikan tujuan tersebut, memerlukan pembiayaan pembangunan terwujud dengan kemandirian suatu negara dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Pajak merupakan penerimaan terbesar dari pemerintah sebagai penghasilan terbesar yang bertujuan melakukan pembiayaan terhadap pembangunan negara. Penerimaan negara ini akan membiayai kepentingan negara yang pada akhirnya akan mencakup kepentingan masyarakat bahkan individu.<sup>2</sup>

Pungutan pajak mengurangi penghasilan atau kekayaan individu tetapi sebaliknya merupakan penghasilan masyarakat yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat melalui pengeluaran-pengeluaran rutin dan pengeluaran-pengeluaran pembangunan yang akhirnya kembali lagi kepada seluruh masyarakat yang bermanfaat bagi rakyat, baik yang membayar pajak maupun tidak.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Waluyo, *Perpajakan Indonesia (Edisi Kesebelas Buku Satu)*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 2.

<sup>2</sup> Roristua Pandingan, *Op.cit.*, hlm. 10.

<sup>3</sup> Erly Suandi, *Hukum Pajak (Edisi Kelima)*, (Jakarta : Salemba Empat, 2011), hlm. 7.

Pemungutan pajak dapat dipaksakan oleh negara kepada masyarakat melalui suatu bentuk peraturan perundang-undangan. Pemungutan pajak dilakukan baik oleh Pemerintah pusat maupun Pemerintah daerah.

Pajak ditinjau dari organ yang berwenang melakukan pemungutan terdiri dari pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat berdasarkan undang-undang yang kewenangannya berada dalam organ Direktorat Jenderal Pajak serta Direktorat Jendral Bea Cukai Kementerian Keuangan. Pajak daerah merupakan iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan daerah yang digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.<sup>4</sup>

Kewajiban pemotongan, pemungutan, dan pembayaran pajak tergantung pada saat terutangnya pajak. Secara konseptual, kewajiban pajak muncul dan terutang apabila terpenuhinya kondisi dan syarat yang didefinisikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Hukum pajak Indonesia sebenarnya mendahulukan saat terutangnya pajak berdasarkan saat diakuinya kewajiban atas transaksi ekonomis.<sup>5</sup> Transaksi ekonomis yang dilakukan secara tunai, maka saat terutangnya pajak mengikuti saat penerimaan dan pengeluaran uang.

Penerapan perpajakan memerlukan pengaturan secara tegas pihak-pihak yang menjadi subjek pajak, yaitu pihak-pihak yang bertanggung jawab atau diberikan beban pertanggungjawaban atas suatu peristiwa atau perbuatan hukum.

Dunia perpajakan subjek pajak dan pihak-pihak yang bertanggungjawab atau

<sup>4</sup> Dwikora Hardjo, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013), hlm. 13.

<sup>5</sup> Diaz Priantara, *Perpajakan Indonesia (edisi ketiga)*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2016), hlm. 11.

terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan juga harus dengan jelas diatur.<sup>6</sup> Pelaksanaan kewajiban perpajakan peraturan perundang-undangan menetapkan wajib pajak dan penanggung pajak sebagai pihak yang berkedudukan sebagai subjek hukum pajak yang disebut dengan wajib pajak.

Hubungan hukum antara pemerintah sebagai fiskus dengan rakyat sebagai wajib pajak merupakan hubungan hukum yang lahir berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Tidak diperlukan kesepakatan atau kesesuaian pendapat antara para pihak, serta tidak diperlukan adanya perjanjian antara pemerintah sebagai pihak yang memungut pajak dengan rakyat selaku wajib pajak. Persetujuan dari wajib pajak dalam hukum pajak melalui mekanisme perundang-undangan.<sup>7</sup>

Wajib pajak merupakan orang pribadi atau badan yang meliputi kegiatan terhadap pemotongan, pembayaran, dan pemungutan pajak memiliki hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Wajib pajak yang telah memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan ketentuan perundang-undangan berdasarkan sistem *self assessment*, wajib mendaftarkan diri pada kantor Direktur Jenderal Pajak untuk dicatat sebagai wajib pajak dan sekaligus mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak (selanjutnya disebut NPWP), merupakan nomor yang diberikan kepada wajib pajak sebagai sarana lain dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakan.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Ida Zuraida, L.Y. Hari Sih Advianto, *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 15.

<sup>7</sup> Y. Sri Pudyatmoko, *Penegakan Dan Perlindungan Hukum Bidang Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2007), hlm. 7.

<sup>8</sup> Dwikora hardjo, *Op.cit.*, hlm. 47.

Salah satu pajak yang dikenakan kepada wajib pajak dan diatur dengan peraturan perundang-undangan adalah pajak penghasilan. Pajak penghasilan dikenakan pada wajib pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak. Pajak penghasilan bukan hanya dibebankan kepada badan namun, juga terhadap orang pribadi diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pajak penghasilan adalah pajak yang dipotong terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima dengan nama dan dalam bentuk apapun dalam satu tahun pajak berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku.<sup>9</sup>

Pajak penghasilan mengatur penghasilan yang dimiliki oleh orang atau badan pada setiap transaksi penghasilan yang menimbulkan pajak terutang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Salah satunya pajak penghasilan Pasal 4 ayat (2), adalah pemotongan atau pemungitan pajak yang bersifat final yang dikenakan pada wajib pajak yang memperoleh penghasilan. Pajak final berarti pajak kewajiban wajib pajak yang memperoleh penghasilan yang dikenakan pajak telah berakhir, artinya sudah dipotong pada saat memperoleh penghasilan dan wajib pajak tidak mempunyai kewajiban lagi atas pajak tersebut serta tidak dapat menjadikan pemotongan pajak ini sebagai kredit pajak pada pajak terutang tahunannya, karena pajak penghasilan yang bersifat final bukanlah pembayaran pajak dimuka (*tax prepaid*)<sup>10</sup>

Kegiatan peralihan hak atas tanah berupa jual beli hak atas tanah, mengakibatkan seseorang dalam hal ini penjual dinilai memiliki penghasilan dari hasil jual belinya. Sehingga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah merupakan pajak final, yang artinya

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 73.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 171.

pajak terutang akibat kegiatan yang dilakukan oleh wajib pajak dikenakan sekali saat transaksi jual beli berlangsung dan tidak dilakukan secara berlaka. Sehingga pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah masuk dalam ketentuan Pajak Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Ketentuan Pasal 2 UUPA menyebutkan bahwa, negara memiliki hak untuk mengatur dan menguasai negara dengan tidak tak terbatas. Ketentuan tersebut berarti bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur masyarakat dengan peraturan perundang-undangan. Dalam ketentuan Pasal 26 UUPA, disebutkan terkait peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan proses jual beli hak atas tanah. Walaupun tidak diberikan secara lebih lanjut terkait apa pengertian jual beli hak atas tanah, namun, kewenangan negara untuk mengatur dan jual beli hak atas tanah mengakibatkan pihak yang dinilai mendapatkan keuntungan dari proses jual beli hak atas tanah mendapatkan pemotongan pajak penghasilan hak atas tanah. Namun peraturan perundang-undangan sendiri memiliki batasan terhadap seseorang yang terkena pajak sesuai dengan keadaan dan kondisi dari objek yang dijadikan jual beli hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah, membutuhkan adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang haknya. Menjadi salah satu syarat dalam pendaftaran tanah bahwa pejabat yang bawenang membuat akta otentik mencantumkan bukti pembayaran pajak yang telah dibayarkan pada saat pendaftaran tanah. Menurut RH yaitu Kepala Bagian Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, menyatakan bahwa:

*“Perlihatkan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan kepada BPN apabila tidak disertakan bukti pembayaran pajak penghasilan hak atas tanah yang dilampirkan oleh para pihak. Para pihak harus melakukan pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas tanah terlebih dahulu. Apabila tidak terpenuhi, maka BPN dapat melakukan penolakan.”<sup>11</sup>*

Hal tersebut untuk menegaskan adanya peralihan hak atas tanah untuk memperoleh pendaftaran secara yuridis terhadap pemegang hak atas tanah.

Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah harus dibayarkan berdasarkan yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 PP 34/2016 tentang Pajak

Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah. Perlu diingat bahwa pajak merupakan pemasukan dana terbesar untuk negara dari masyarakat. Pembayaran pajak oleh wajib pajak karena proses pengalihan hak atas tanah merupakan wujud dari pelaksanaan teori bakti atau kewajiban pajak mutlak dari wajib pajak.

Pembayaran pajak bukan merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan antara fiskus dengan wajib pajak, dan ketentuan tersebut telah mutlak diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga secara langsung terhadap perorangan maupun badan hukum yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, menjadikan dirinya sebagai wajib pajak dengan dibebankan pajak terutang pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.

Pengalihan hak atas tanah menyebabkan wajib pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dalam hal ini penjual menyebabkan dirinya menjadi wajib pajak sehingga menimbulkan pajak terutang. Pajak terutang timbul saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan hak atas tanah.

<sup>11</sup> Hasil Wawancara dengan RH Kepala Bagian Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang , Bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada hari Jumat tanggal 08 Juni 2018 pkl, 09.00 WIB.

Pajak penghasilan dihitung berdasarkan setiap jumlah pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang diperlukan.<sup>12</sup>

Para ahli hukum memiliki pemikiran yang hampir sama terhadap teori kewajiban pajak mutlak. Menurut penulis, kewajiban wajib pajak membayar pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah merupakan bukti dari diterapkannya teori bakti masyarakat kepada negara. Negara dinilai telah memberikan jasa yang cukup besar terhadap masyarakat sehingga masyarakat harus memberikan tanda jasa tersebut kepada negara dengan membayar pajak.

Pajak penghasilan hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dibayar saat hendak melakukan pendaftaran tanah. Hal ini merupakan wujud bakti kepada negara atas penghasilan yang diterimanya. Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dibebankan kepada pihak penjual namun dapat ditentukan dengan cara lain sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang kemudian dicantumkan dalam akta.

Sependapat dengan pandangan dari ahli hukum Roristua Pandiangan, bahwa teori kewajiban pajak mutlak meinitikberatkan pada dasarnya setiap individu tidak dapat hidup sendiri tanpa negara, sehingga daripadanya harus memberikan tanda bakti kepada negara berupa pembayaran pajak. Dilihat bahwa untuk mendapatkan pengakuan atas kepemilikan hak atas tanah maka seseorang memerlukan sertifikat hak atas tanah yang digunakan sebagai alat bukti terkuat. Syarat dari penerbitan sertifikat adalah dibayarnya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah. Teori bakti atau kewajiban pajak mutlak mengharuskan pembayaran pajak.

<sup>12</sup> Benny Setiawaan, Primandita Fitriandi, *Kupas Tuntas PPh Potpus: Penerapan Aturan Terbaru Pemotongan dan Pungutan Pajak Penghasilan (edisi kedua)*, (Jakarta: Salemba empat, 2016), hlm. 140.

## 5.2. Sikap Seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS) dalam Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah

Pertumbuhan ekonomi dalam rangka mendorong pembangunan infrastruktur oleh pemerintah untuk kepentingan umum, memerlukan adanya pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.

Sistem pemungutan pajak di Indonesia sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan sebagai dasar pemungutan pajak penghasilan, berlaku sistem *self assessment*. *Self assessment* yaitu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untung menghitung besarnya pajak terutang berdada pada wajib pajak, wajib pajak harus aktif menghitung, memperhitungkan menyeter dan melaporkan pajaknya sendiri. Fiskus tidak turut campur dalam perhitungan besarnya pajak terhitung kecuali wajib pajak menyalahi aturan. Berhasil tidaknya pajak tergantung wajib pajak karena inisiatif kegiatan dan peran dominan daripada wajib pajak sendiri.

Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah wajib membayar sendiri pajak penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Pejabat berwenang yang dimaksud adalah Notaris, Camat sekalu PPATS, PPAT, Pejabat lelang atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

*Self assessment* dapat diartikan bahwa pada setiap pemungutan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah menutut wajib pajak mengerti serta



menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Hal ini tidak menutup kemungkinan wajib pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajaknya.

Prakteknya, kesulitan yang dihadapi oleh wajib pajak menuntut kesiapan dari pejabat yang berwenang membuat akta otentik untuk membantu wajib pajak yang merasa kesulitan membayar pajak, contohnya pada saat mendaftarkan dirinya dan membuat akun e-biling untuk membayar pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah. Pengisian yang tidak mudah untuk dipahami mengingat bahwa para pihak yang membuatkan aktanya tidak semua mengerti dan memiliki kemampuan sekaligus pengetahuan terhadap pengisian dan pembuatannya serta cara pembayarannya membuat pejabat yang berwenang membuat akta otentik memiliki peran dalam membantu para pihak.

Pejabat yang dimaksud berwenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah salah satunya adalah PPATS. Camat selaku PPATS memiliki kewenangan yang sama dengan PPATS, seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 5 ayat (3) huruf a PP 37/1998 tentang PPAT. Di daerah yang terpencil dan masih kekurangan formasi PPAT, maka dilakukan penunjukan Camat sebagai PPATS dengan Surat Keputusan Pengangkatan yang dikeluarkan oleh BPN Wilayah sebagai pendelegasian dari BPN Pusat.

PPATS memiliki peran yang penting dalam peralihan hak atas tanah dalam hal ini jual beli hak atas tanah. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 103 ayat (2) huruf i dan ayat (3) huruf j PP 3/1997 bahwa PPATS wajib menyertakan bukti pembayaran pajak penghasilan hak atas tanah. Ketentuan tersebut dijelaskan pula

pada ketentuan penjabar Pasal 39 ayat (1) huruf g bahwa PPATS wajib melakukan penolakan akta yang melanggar atau tidak dipenuhinya syarat yang diatu dalam peraturan perundang-undangan yang terkait contohnya adalah penolakan pada pembuatan akta yang tidak disertai dengan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.

Menurut AT merupakan Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, mengatakan bahwa:

*“Pembayaran pajak oleh para pihak di desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, dilakukan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama dengan menggunakan e-biling dan dibayarkan pada Bank Jatim. Namun hal ini tidak diperlukan karena tanah yang dijadikan objek transaksi jual beli tidak perlu dilakukan pendaftaran di Kantor Wilayah. Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah hanya dibayarkan apabila hendak dilakukan pendaftaran tanah. AJB yang dibuat oleh Camat selaku PPATS sudah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat. Melalui AJB maka sudah terjadi hak kepemilikan bagi pemegang selanjutnya.”<sup>13</sup>*

Persepsi lain yang ditanamkan kepala desa kepada masyarakat adalah karena pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah tidak perlu dibayarkan karena dioleh oleh pusat bukan daerah. Sehingga pembayarannya tidak wajib dan tidak diperlukan.

Persepsi ini menimbulkan akibat bahwa pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah di Desa Kidal kecamatan Tumpang tidak pernah dibayarkan.

Alhasil akta yang dikeluarkan oleh Camat selaku PPATS telah memperoleh penandatanganan sebelum pajak tersebut dibayarkan. Penandatanganan tidak dilakukan secara bersamaan melainkan penandatanganan dilakukan oleh kepala desa dengan mendatangi masing-masing rumah para pihak yang satu dengan yang

<sup>13</sup> Hasil Wawancara dengan AT, Kepala Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada Hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pkl 09.00-11.00

lainnya. Penandatanganan tidak dilakukan secara bersama-sama antara para pihak dan saksi akta. Pada nyatanya pajak yang dibayarkan hanyalah Pajak BPHT dan kemudian dilakukan penandatanganan oleh Camat selaku PPATS setelah seluruh pihak dan saksi memandatangani akta tersebut dan dibayarkan pajak BPHTB nya.

Camat selaku PPATS dalam hal ini tidak memperdulikan terkait pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah. Camat hanya mempercayakan keseluruhan prosesnya kepada kepala desa dan bagian pengetikan akta. Padahal peran Camat dalam hal peralihan hak atas tanah terkait pemungutan pajaknya sangat besar, mengingat bahwa tidak semua penduduk desa mengerti dan memahami terkait peraturan perpajakan. Camat seharusnya mengetahui bahwa pajak merupakan bentuk bakti kepada negara untuk membayar pajaknya karena pajak merupakan pemasukan terbesar bagi negara.

Memang benar bahwa Camat selaku PPATS tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pembayaran pajak para pihak, kewenangan PPATS adalah membuat akta otentik. Namun dalam hal ini PPATS sebagai aparatur negara sudah seyogyanya mengetahui bahwa pentingnya pembayaran pajak. Selain itu, terhadap pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan harus mencantumkan bukti pembayaran pajak. Namun karena asumsi bahwa AJB sama dengan sertifikat dan memiliki kekuatan hukum yang sama maka pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah tidak perlu dibayarkan.

Seharusnya sikap PPATS dalam pembuatan AJB memperhatikan secara keseluruhan atas ketentuan peraturan perundang-undangan. Diatur dalam ketentuan Pasal 1 PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak Atas Tanah menyatakan bahwan atas penghsilan yang diterima atau diperoleh

orang pribadi dari pengalihan hak atas tanah yang berasal dari jual beli hak atas tanah dikenakan pajak penghasilan terutang yang bersifat final. Ditentukan dalam Pasal 3 ayat (5) bahwa pejabat yang berwenang dalam hal ini PPATS tidak diperkenankan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta yang tidak disertakan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dengan surat setoran pajak atau bukti administratif lain yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak yang diakui kebenarannya.

PPATS seharusnya sebelum dilakukan penandatanganan terhadap AJB, memberikan saran kepada para pihak yang hendak melakukan jual beli hak atas tanah untuk membayar pajaknya terlebih dahulu, kemudian melakukan penandatanganan akta. Karena hal ini menjadi penting untuk memperoleh kepastian hukum terhadap pemilikan hak atas tanah. Namun di Desa Kidal peran aktif kepala desa masih sangat besar. Sehingga dalam hal ini penyuluhan terhadap kepala desa perlu juga dilakukan mengingat bahwa pemahaman terhadap tidak dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang merupakan ketentuan administratif tidak dapat dibenarkan. Karena terhadap hal tersebut PPATS yang akan mendapatkan sanksi bukan kepala desa.

Fungsi bukti pembayaran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah adalah syarat administratif untuk memohonkan sertifikat. Tidak dicantumkan bukti pembayaran tersebut maka beakibat pada penolakan pendaftaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Seharusnya tanda tangan PPATS setelah seluruh pajaknya dibayar lunas. Bukan hanya BPHTB melainkan juga pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang perlu dibayarkan. Penandatanganan yang dimaksud adalah sesuai dengan yang diatur

dalam Pasal 22 PP 37/1998 bahwa dalam hal ini PPATS wajib membacakan akta dihadapan para pihak sekaligus 2 saksi akta dan selanjutnya dilakukan penandatanganan secara bersama-sama setelah pembacaan akta tersebut. Namun pada nyatanya pula hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh PPATS.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam hal ini tidak dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah maka tidak dapat didaftarkannya AJB tersebut. Penulis berpendapat sama dengan ahli hukum Peter Mahmud Marzuki, bahwa Kepastian hukum menghendaki setiap individu mengetahui larangan dan apa yang diperbolehkan dalam perundang-undangan dalam melakukan tugas dan kewajibannya.

Berdasarkan teori kepastian hukum tersebut tidak terpenuhinya segala unsur dari kepastian hukum. Sehingga AJB yang dibuat oleh PPATS tidak menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak.

Tugas PPATS dalam pelaksanaan pemungutan pajak penghasilan atas jual beli hak atas tanah adalah memberitahukan adanya pajak penghasilan, selain itu karena penerapan dari sistem *self assessment* mengakibatkan pajak harus dilakukan tersendiri oleh para pihak. Pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dibayarkan sebesar 2,5% dari harga objek pajak. Saat dilakukan wawancara dengan Kepala Desa Kidal Kabupaten Malang, pihaknya mengetahui akan cara pembayaran dan berapa persen pengenaan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah, namun hal ini tidak diterapkan dalam pembuatan AJB oleh PPATS.

Ketentuan pasal 3 ayat (5) PP 34/2016 tentang Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah telah mengatur bahwa PPATS dilarang untuk menandatangani akta yang belum dibayarkan secara lunas pajak penghasilan

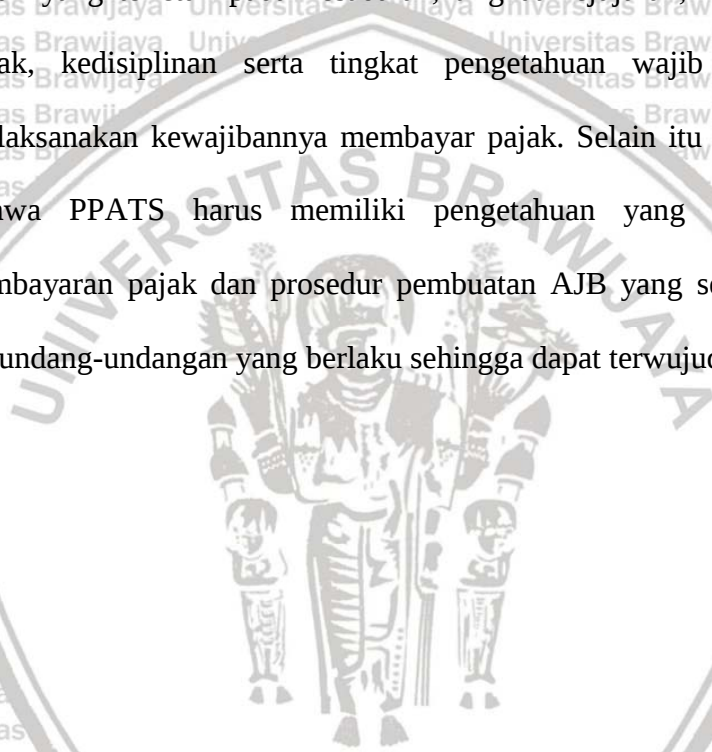
atas pengalihan hak atas tanah. Meskipun peran PPATS hanya memberitahukan bahwa akan adanya pajak terutang pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah, PPATS seharusnya juga mengetahui bahwa segala ketentuan pemerintah mengenai perpajakan harus dilaksanakan karena pajak membantu kelancaran pembangunan bangsa. Apabila pihak yang menjual tidak melunasi kewajiban pajaknya, PPATS dalam secara tegas melakukan penolakan terhadap pembuatan AJB seperti ketentuan syarat lain yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PPATS dalam membantu masyarakat untuk menyetor pajak penghasilan, memiliki peran membantu wajib pajak dan memeriksa apakah pajak sudah dibayarkan atau belum. PPATS tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pemungutan pajak, karena PPATS bukan wajib pungut, peranan PPATS dalam melaksanakan pemungutan tidak dilakukan pada PPATS kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Seharusnya PPATS mengetahui akan akibat hukum tidak dilakukannya pembayaran pajak sebelum akta ditandatangani. Hal ini dapat pula berujung pada kerugian yang ditimbulkan oleh para pihak sekaligus sanksi administratif yang ditimbulkan oleh para pihak dan sekaligus PPATS yang bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Tidak dapat menutup kemungkinan akan sanksi yang didapatkan oleh PPATS.

Seorang PPAT memiliki peran yang penting dalam mengefektifkan penerimaan negara terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan yaitu terkait Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang timbul karena dilakukannya peralihan hak atas tanah. PPATS seharusnya berperan aktif dalam memberikan penyuluhan terhadap syarat pembayaran pajak yang harus dipenuhi.

Karena terdapat larangan dalam perundang-undangan untuk menandatangani akta jual beli hak atas tanah.

PPATS wajib membuat akta otentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mewujudkan kepastian hukum untuk keperluan pendaftaran tanah. PPATS memiliki peranan yang besar dalam keberhasilan pelaksanaan pemungutan Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah yang terletak pada kesadaran, tingkat kejujuran, hasrat untuk membayar pajak, kedisiplinan serta tingkat pengetahuan wajib pajak sendiri dalam melaksanakan kewajibannya membayar pajak. Selain itu menurut hemat penulis bahwa PPATS harus memiliki pengetahuan yang lebih atas kewajiban pembayaran pajak dan prosedur pembuatan AJB yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat terwujudnya kepastian hukum.



**BAB VI****PENUTUP****6.1. Kesimpulan**

Kesimpulan yang dapat ditarik dari tesis ini adalah:

1. Pembuatan AJB di Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang tidak disertai dengan penyerahan bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dikarenakan pembuatan AJB yang dilakukan dihadapan Kepala Desa, dalam hal ini Kepala Desa berpendapat bahwa AJB yang dibuat oleh Camat merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sama dengan sertifikat, sehingga pemahaman ini memberikan pengertian bahwa tidak perlu dilakukan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah sebagai syarat administratif pendaftaran tanah.
2. Status hukum AJB ditinjau berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan asas tunai, riil dan terang sesuai hukum adat merupakan perjanjian jual beli yang sah, namun kedudukan hukum AJB yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dilakukan dihadapan Kepala Desa menjadikan akta otentik yang dibuat oleh PPATS menjadi akta dibawah tangan, tidak disertainya penyerahan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah menjadikan akta tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.
3. Sikap PPATS dalam pembuatan akta yang tidak disertai bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah, yaitu dengan tidak melakukan pendatanganan akta sebelum dibayarkannya pajak penghasilan atas pengalihan



hak atas tanah serta memberikan arahan kepada masyarakat yang merupakan para pihak dalam AJB untuk melakukan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.

## 6.2 Saran

Saran yang dapat diberikan berdasarkan dari tesis ini ditujukan kepada:

1. Bagi PPATS seharusnya lebih memahami tata cara pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menyerahkan pembuatan AJB sepenuhnya kepada Kepala Desa agar akta yang dibuat oleh Camat selaku PPATS terjaga keontitasannya guna mewujudkan kepastian hukum.
2. Bagi Badan Pertanahan Nasional seharusnya pelatihan yang diberikan kepada camat sebagai syarat untuk menjadi PPATS tidak dilaksanakan hanya dalam kurun waktu 2 (dua) hari dan dalam pelatihan tersebut turut memasukkan materi perpajakan dan dilakukan penyuluhan terkait pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah.
3. Bagi Camat selaku PPATS seharusnya membuat Standar Operasional Prosedur (SOP) tentang pembuatan AJB dan melakukan penyuluhan hukum kepada seluruh masyarakat sekaligus aparat Desa Kidal kecamatan Tumpang Kabupaten Malang terkait pembuatan akta jual beli hak atas dikarenakan pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah merupakan syarat administratif yang harus dipenuhi dalam pembuatan AJB.

## DAFTAR PUSTAKA

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Filosofi dan Sosiologis*, Jakarta: Toko Gunung Agung TBK, 2002.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Ahmad Rifa'i, *Penemuan Hukum Oleh Hakim dalam Prespektif Hukum Progresif (cetakan kedua)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Bayu Surianingrat, *Pemerintahan Administrasi Desa dan Kelurahan*, Jakarta: Aksara Baru, 1985.

Benny Setiawaan, Primandita Fitriandi, *Kupas Tuntas PPh Potpus: Penerapan Aturan Terbaru Pemotongan dan Pungutan Pajak Penghasilan (edisi kedua)*, Jakarta: Salemba empat, 2016.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya jilid 1*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.

Diaz Priantara, *Perpajakan Indonesia (edisi ketiga)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2016.

Didik Sukrino, *Pembaharuan Hukum Pemerintahan Desa: Politik Hukum Pemerintahan Desa di Indonesia*, Malang: Setara Press, 2010.

Dwikora Hardjo, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013.

Erly Suandi, *Hukum Pajak Edisi (Edisi Kelima)*, Jakarta: Salemba Empat, 2011.

-----, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2016.

Erna Siyatmi, Waskito, *Pendaftaran Tanah*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2015.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2014.

Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni, 1982.

Ida Zuraida, L.Y. Hari Sih Advianto, *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

IGN.G. Susila, *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda: Dalam Prespektif Modus, Akibat Hukum, dan solusi Kritis Penyelesaian Masalah*, Malang: UB Press, 2014.

M. Busrizalti, *Hukum Pemda Otonomi Daerah dan Implikasinya*, Yogyakarta: Total Media, 2013.

Moch. Solekhan, *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Malang: Setara Press, 2012.

Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara*, Malang: UB PRESS, 2011.

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Revisi (cetakan kedelapan)*, Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2015.

P. N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2009.

Rachmad Safaat, *Advokasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa: Latar Beakang, Konsep, dan Implementasinya*, Malang: Surya Pena Gemilang, 2012.

R. Lukman Hakim, *Filosofi Kewenangan Organ Lembag Daerah*, Malang: Setara Press, 2012.

Roristua Pandiangan, *Hukum Pajak*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015.

Sahat H.M.T Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007.

Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: Rajawali Press, 2016.

Sarwono, *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Soehino, *Perkembangan Pemerintahan di Daerah*, Yogyakarta: Liberty, 2002.

Supardi Marbun, Max E. Maggie, *Hak Atas Tanah*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2015.

Suriansyah Murhani, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan (cetakan kesatu)*, Surabaya: LaksBang Justitia, 2009.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2012.

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta: Kanisius, 1982.

Titik Triwulan Tutik, *Konstruksi Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Tunggul Anshari Setia Negara, *Hukum Pajak*, Malang: Setara Stress, 2017.

Umar Said Sgharto, Suratman, Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Malang: Setara Press, 2015.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (cetakan kelima)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015.

-----, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2015.

-----, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016.

Waluyo, *Perpajakan Indonesia Edisi Kesebelas Buku Satu*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Wirawan B. Ilyas, Richard Buryon, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2008.

Y. Sri Pudyatmoko, *Penegakan Dan Perlindungan Hukum Bidang Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2007.

#### **WAWANCARA:**

Hasil Wawancara dengan SH, Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada hari Selasa tanggal 6 Maret 2018, pkl. 10.30 WIB

Hasil Wawancara dengan Y Aparat Desa Kidul Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Pendapatan Derah Kabupaten Malang, pada Hari Senin tanggal 12 Maret 2018, pkl. 14.00 WIB

Hasil wawancara dengan AT Kepala Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, bertempat di Kantor Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Senin tanggal 19 Maret 2018, pkl. 09.00 WIB

Hasil Wawancara dengan NW Aparat Bagian Pembuatan Akta Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada Hari Senin tanggal 26 Maret 2018, pkl. 10.00 WIB

Hasil Wawancara dengan AT, Kepala Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Kelurahan Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pkl. 09.00-11.00 WIB

Hasil Wawancara dengan SP Camat Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018, pkl. 12.00 WIB

Hasil Wawancara dengan NW Perangkat Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Kamis tanggal 03 Mei 2018 pkl, 13.00 WIB

Hasil Wawancara dengan RH Kepala Bagian Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada hari Jumat tanggal 08 Juni 2018 pkl, 09.00 WIB

Hasil wawancara dengan KS Aparat Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kantor Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, pada hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 13.30 WIB.

Hasil Wawancara dengan SW Pihak Pembeli Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman SW, pada hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 14.00 WIB

Hasil Wawancara dengan TP Pihak Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman TP pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 14.40 WIB

Hasil Wawancara dengan NR Pihak Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman NR pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 15.45 WIB

Hasil Wawancara dengan SR Pihak Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman SR pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 15.45 WIB

Hasil Wawancara dengan SS Pihak Pembeli Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman SS, pada Hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 15.29 WIB

Hasil Wawancara dengan B Pihak Pembeli Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah di Desa Kidal Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, Bertempat di Kediaman B, pada hari Jumat tanggal 29 Juni 2018, pkl. 16.03 WIB

**PERUNDANG-UNDANGAN:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgelijk wetboek*), Stastblad Nomor 23 Tahun 1987

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104

Ketentuan Penjelasan Umum Bagian III angka 1 Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 40

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan daerah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bagunan dan Pajak

Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

**TESIS:**

Akmelan Zulda Putra, *Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*, Semarang: Universitas Diponegoro, 2010, diakses pada hari Rabu, tanggal 21 Maret 2018, pkl. 07:17 WIB  
[http://eprints.undip.ac.id/24115/1/Akmelen\\_Zulda\\_Putra.pdf](http://eprints.undip.ac.id/24115/1/Akmelen_Zulda_Putra.pdf) (dipublikasikan).

Fanny Dewi Sukmawati, *Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Aatau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihah Hak Atas Tanah dan atau Bangunan*, Malang: Universitas Brawijaya, 2016, (tidak dipublikasikan).

Putu Ida Maha Yani, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungut Pajak Penghasilan (PPh) dari Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Wilayah Denpasar Timur*, Malan: Universitas Brawijaya, 2012, (tidak dipublikasikan).

Ratri Oktaviana Ayuningtyas, *Kedudukan Majelis Kehormatan Notaris Terkait Perlindungan hukum terhadap jabatan Notaris (Studi Pasal 66a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Malang: Universitas Brawijaya, 2014, (tidak dipublikasikan).

**DESERTASI:**

Supriadi, *Aspek Hukum Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Aset Daerah*, Malang: Universitas Brawijaya, 2008, (tidak dipublikasikan).

**BUKU ONLINE:**

Atep Adya Barata, *Panduan Lengkap Pajak Penghasilan*, Jakarta: Transmedia Pustaka, 2011, (online) diakses pada hari Rabu, tanggal 30 Mei 2018, pkl. 17:53, [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=cWp4G6-K4HAC&oi=fnd&pg=PA1&dq=pajak+penghasilan+jual+beli+hak+atas+tana h&ots=hvARv6qgzA&sig=ywx iq4Mia-WixIAIxKoI3D5Rj8Y&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=cWp4G6-K4HAC&oi=fnd&pg=PA1&dq=pajak+penghasilan+jual+beli+hak+atas+tana h&ots=hvARv6qgzA&sig=ywx iq4Mia-WixIAIxKoI3D5Rj8Y&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

Safri Nurmantu, Mas Rasmini, *Dasar-Dasar Perpajakan*, Jakarta: Universitas Terbuka, 2016, (Online) diakses pada hari Rabu tanggal 30 Mei 2018, pkl. 18:19, <http://repository.ut.ac.id/4442/1/PAJA3211-M1.pdf>

#### JURNAL:

Akhmad Marwi, *Kewenangan Pejabat Kepala Daerah di Bidang Kepegawaian dalam Menyelenggarakan Pemerintahan Daerah (Studi pada Pemerintahan Kota Mataram)*, Vol. IV Nomor 3, Desember 2016, (online) diakses pada hari Jumat tanggal 25 Mei 2018, pkl. 10.00 WIB. [https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/52500978/12\\_AKHMAD\\_MARWI.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1527220068&Signature=HidajotcIjzbRAXDH9lwK4%2FqmY%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DKEWENANGAN\\_PENJABAT KEPALA\\_DAERAH\\_DI\\_BID](https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/52500978/12_AKHMAD_MARWI.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1527220068&Signature=HidajotcIjzbRAXDH9lwK4%2FqmY%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DKEWENANGAN_PENJABAT KEPALA_DAERAH_DI_BID)

Anwar Borahimah, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*, Vol. 8 No. 1, Juni 2013, (online), diakses pada hari Jumat tanggal 18 Mei 2018, pkl. 22:54 <http://kompetensi.trunojoyo.ac.id/rechidee/article/view/729/1261>

Anisa Rahma Hadiyanti, Rachmad Safa'at, Tunggul Anshari, *Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Volume 4, Issue 3, 2017, (Online), diakses pada hari Selasa tanggal 13 Februari 2018, pkl. 8:25, <https://scholar.google.co.id/citations?user=aRuJWWgAAAAJ&hl=id>,

Aryani Witasari, *Prespektif Teori Kewenangan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam Rangka Penegakan Prinsip-Prinsip Syariah pada Lembaga Perbankan Syariah*, Volume III No.1 Januari-April 2016, (online) diakses pada hari Jumat tanggal 25 Mei 2018 pkl. 10.38 WIB, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1340>

Firman Fready Busroh, *Konseptualisasi Omnibus Law dalam Menyelesaikan Permasalahan Reglasi Pertanahan*, Volume 10, Nomor 2, Agustus 2017

Istanti, Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah di Hadapan PPAT yang Dibuat Tidak Seusai dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*, Vol. 4 No.2 Juni 2017 (online), diakses pada hari Jumat tanggal 18 mEI 2018, pkl. 22.35, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1797/1346>



Jeffrey L. Kwall, *The Income Tax Cosequences of Sales of Present Interests and Future Interests: Distinguishing Time from Space*, Volume 49, Number 1, 1988, (online), diakses pada hari Selasa tanggal 17 Juli 2018, pkl. 05:26, [https://kb.osu.edu/bitstream/handle/1811/64406/OSLJ\\_V49N1\\_0001.pdf](https://kb.osu.edu/bitstream/handle/1811/64406/OSLJ_V49N1_0001.pdf)

Valentine P. Vishnevsky, Viktoriia D. Chekina, *Administrative and managerial issues of tax reforms*, ISSN 2412-8872, *journal of tax reform* .2018. T.4, No1.C. 6-26, (online) diakses pada hari selasa tanggal 17 Juli 2018, pkl. 05.11, <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:DXChW7Q0uIJ:https://journals.urfu.ru/index.php/jtr/article/download/2593/2249+&cd=1&hl=id&ct=clnk&gl=id>

#### ARSIP LAIN:

Sertifikat pengangkatan PPATS oleh PPATS Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Tertanggal 21-22 November 2012

#### INTERNET:

<http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/79/selayang-pandang.html>, diakses pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018, pkl. 19:45 WIB

<http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/22/pejabat-eksekutif.html>, diakses pada hari Selasa, tanggal 8 Mei 2018, pkl. 20:09 WIB

<http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/309/daftar-alamat-kecamatan-di-kabupaten-malang.html>, diakses pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018 pkl. 20:14 WIB

[http://tumpang.malangkab.go.id/?page\\_id=191](http://tumpang.malangkab.go.id/?page_id=191), diakses pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018, pkl. 20:39 WIB

[http://tumpang.malangkab.go.id/?page\\_id=6](http://tumpang.malangkab.go.id/?page_id=6). diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 14:14 WIB

<http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/265/candi-kidal-kecamatan-tumpang.html>, diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 16:58

<http://tumpang.malangkab.go.id/?s=desa+kidal+>, diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 PKL. 17:10 WIB

[http://smp-pgri.kpt.web.id/id3/2534-2426/Kidal\\_60137\\_smp-pgri-kpt.html](http://smp-pgri.kpt.web.id/id3/2534-2426/Kidal_60137_smp-pgri-kpt.html), diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018, pkl. 18:52 WIB

[http://kodepos.nomor.net/\\_kodepos.php?\\_i=desa-kodepos&sby=000000&daerah=Desa-Tumpang-Kab.-Malang&jobs=Kidal](http://kodepos.nomor.net/_kodepos.php?_i=desa-kodepos&sby=000000&daerah=Desa-Tumpang-Kab.-Malang&jobs=Kidal), diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 18:56 WIB

<http://ngalam.id/read/913/candi-kidal/>, diakses pada hari Selasa tanggal 15 Mei 2018 pkl. 19:06 WIB.

