

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Hukum merupakan sesuatu yang sangat penting untuk mengatur masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Sehingga hukum memiliki fungsi untuk menjamin adanya penyesuaian kebebasan para pihak yang mengatur hubungan antara manusia didalam masyarakat. Sehingga setiap orang wajib taat serta mematuhi terhadap aturan hukum yang ada disekitarnya.<sup>1</sup> Dengan adanya hukum, manusia akan merasa segala kepentingannya selalu dilindungi, serta mendapatkan kepastian hukum apabila dikemudian hari timbul adanya suatu sengketa.

Manusia selalu hidup dan melakukan aktivitas diatas tanah, sehingga tanah merupakan sesuatu yang sangat dibutuhkan oleh manusia, bahkan makanan dan minuman yang merupakan kebutuhan sehari-hari berasal dari tanah, sehingga manusia tidak ada yang lepas dari tanah. Kalaupun memang ada orang yang bisa hidup lepas dari tanah seperti hidup di udara/ruang angkasa atau terapung di atas air, hal itu hanyalah bersifat sementara.<sup>2</sup> Sehingga tanah merupakan hal yang penting bagi kehidupan manusia, hal ini memberikan pengaruh yang besar terhadap manusia untuk selalu berusaha memiliki tanah dan menguasainya untuk kepentingan hidupnya.

---

<sup>1</sup>Sudarsono, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hal. 1

<sup>2</sup> Suparman Usman, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Serang: IAIN Suhada Press, 2009), hal. 3

Tanah merupakan kebutuhan setiap manusia sehingga hubungan antara tanah dengan manusia sangat erat, bahkan saat meninggal pun manusia tetap membutuhkan tanah, dengan demikian setiap manusia selalu berhubungan dengan tanah. Selain tanah, bangunan yang berbentuk rumah merupakan benda yang penting bagi kehidupan manusia, karena dapat melindungi manusia dari panas dan hujan, serta dapat digunakan sebagai tempat untuk beraktivitas. Bangunan juga memberikan status sosial bagi pemiliknya, sehingga pemilik bangunan selalu berupaya membangun bangunan dengan bentuk, material, dan konstruksi yang unik dan baik.<sup>3</sup> Untuk dapat meningkatkan kesejahteraan dan mempertahankan hidupnya, mereka selalu berusaha untuk memiliki serta menguasai tanah. Dikarenakan Jumlah manusia selalu bertambah, sedangkan luas tanah relatif tetap, sehingga keadaan ini yang menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Untuk dapat menguasai tanah tersebut, dapat dilakukan dengan cara jual beli.

Peralihan hak atas tanah memiliki dua aspek yang sangat berkaitan yaitu pihak penjual yang melakukan peralihan hak dan pihak pembeli yang menerima terhadap peralihan hak.. Para pihak tersebut diberikan hak dan kewajiban sehubungan dengan peralihan hak yang diperolehnya. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan atau disebut juga dengan

---

<sup>3</sup> Marihot P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), hal. 4

pembeli dapat berupa orang pribadi maupun badan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual (pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas terjadinya peralihan hak tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual, sedangkan penjual menyerahkan obyek yang diperjualbelikan berupa tanah dan bangunannya kepada pembeli.<sup>5</sup> Yang merupakan hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi jual beli.

Para pihak harus mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum mereka mengenai jual beli hak atas tanah dan bangunan, sebagaimana dijelaskan menurut ajaran Utilitis, bahwa tujuan dari hukum yakni memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya orang.<sup>6</sup>

Wujud kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat tersebut yaitu dengan adanya kekuatan dan keabsahan secara hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Dalam hal ini proses menciptakan kemanfaatan adalah menjadi salah satu tanggung jawab dan wewenang pejabat umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut juga dengan PPAT yang diberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap jual beli. Dengan pengesahan dan pembuatan akta untuk mengalihkan, memindahkan dan membebankan hak atas tanah dan/atau hak milik atas

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal. 5

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal. 62

<sup>6</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum, Edisi Kedua*, (Jakarta: Prenamedia, 2015), hal. 292

satuan rumah susun, khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kepentingan manusia selalu dilindungi oleh hukum, sehingga hukum harus terpenuhi untuk dapat menjamin terhadap pelaksanaan kepentingan para pihak. Terhadap Pelaksanaannya dalam kepentingan tersebut, hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum.<sup>7</sup> Untuk dapat dilakukannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli, maka diperlukan adanya aturan mengenai hukum tanah. Sehingga baik penjual dan pembeli merasa kepentingannya terlindungi dengan adanya hukum tanah tersebut. Mengenai jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta pajak-pajak yang harus dibayarkan oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Hukum Tanah merupakan salah satu bagian dari materi Hukum Agraria dalam arti sempit yaitu mengenai hukum tanah. Hukum tanah berisi norma yang mengatur hubungan manusia dengan tanah serta hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Mengenai hukum sebagai norma yang mengatur kehidupan manusia, baik sebagai individu maupun sebagai

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hal. 207

anggota masyarakat (anggota persekutuan hukum), dalam kehidupan manusia, hukum tanah memiliki kedudukan yang dominan.<sup>8</sup> Oleh karena itu, maka harus berhati-hati dengan masalah tanah. Karena banyak orang kaya mendadak disebabkan mereka mendapat rezeki mendadak melalui suatu penjualan atau adanya pembebasan tanah. Begitu juga sebaliknya, banyak orang yang terkena musibah, misalnya masuk penjara dikarenakan terlibat dengan masalah tanah. Dengan adanya hukum tanah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan masyarakat, sehingga kepentingannya tersebut terlindungi.

Keabsahan dan kekuatan secara hukum mengenai tanah merupakan wujud kebahagiaan ataupun kemanfaatan masyarakat yang menjadi salah satu tanggung jawab dan wewenang PPAT dengan dilakukannya pengesahan dan pembuatan akta untuk mengalihkan, memindahkan dan membebankan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan oleh PPAT.

Hak atas tanah yang dapat dialihkan maupun beralih secara bebas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berupa hak milik, hak guna bangunan serta hak guna usaha. Sedangkan hak pakai baru bisa dialihkan jika disetujui oleh pemberi hak pakai, dan hak sewa hanya

---

<sup>8</sup> Suparman Usman, *Hukum Agraria Indonesia, op, cit.*, hal. 1

dapat dialihkan asal disebutkan dalam perjanjian sewa-menyewa atau disetujui oleh pemilik tanah tersebut.<sup>9</sup>

Seseorang dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar maupun perbuatan hukum mengenai pemindahan hak lainnya, terkecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat dibuktikan serta didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.<sup>10</sup>

Sebelum dilakukan pendaftaran tanah melalui jual beli dikantor pertanahan untuk dapat dicatat dibuku tanah, maka harus dibuat akta mengenai peralihan tersebut yang dibuat oleh PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta tersebut. Sehingga nama yang tertulis didalam sertipikat tersebut dicoret dan diganti dengan nama pemilik baru, dan diberikan keterangan perbuatan apa yang dilakukan (misalnya jual beli) sehingga pemegang hak atas tanah yang ada didalam sertipikat tersebut diubah.<sup>11</sup> Tugas dan peranan yang diberikan kepada PPAT sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, dikarenakan Negara memberikan tugas dan wewenang kepada PPAT dalam pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang ada di Indonesia.<sup>12</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut juga dengan PPAT, atau disebut juga dengan *land deed officials* (dalam bahasa Inggris), *land titles*

---

<sup>9</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 49

<sup>10</sup> Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>11</sup> Munir Fuady, *op. cit.*, hal .50

<sup>12</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 85

*registrar* (dalam bahasa Belanda) memiliki peran serta kedudukan yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, dikarenakan Negara memberikan kewenangan kepada PPAT sebagai pejabat umum untuk melakukan tindakan hukum dengan membuat akta autentik terhadap pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Negara Republik Indonesia maupun diluar negeri.<sup>13</sup> Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi sebagai dasar bagi seseorang untuk melakukan peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan, dimana telah dibuatkannya akta sebagai dasar perbuatan hukum tersebut. Para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum melalui jual beli menghadap kepada PPAT untuk dibuatkan akta jual beli dan ditindaklanjuti dengan peralihan hak tersebut ke kantor pertanahan setempat, sehingga dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya PPAT harus bekerja dengan sungguh-sungguh, bertanggung jawab, dan tidak berpihak diantara salah satu pihak yang menghadap kepadanya.<sup>14</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran dan kedudukan untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan definisi mengenai PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT khusus.

---

<sup>13</sup> *ibid.*,

<sup>14</sup> Pasal 3 huruf e, Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tanggal 27 April 2017 tentang Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>15</sup>
2. Pejabat pembuat akta tanah sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>16</sup>
3. Pejabat pembuat akta tanah 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.<sup>17</sup>

Akta PPAT merupakan akta para pihak yang dibuat/diisi oleh dan dihadapan PPAT sesuai dengan Undang-Undang dan mempunyai sifat, bahasa, bentuk, bagian dan teknik pembuatan yang spesifik atau khusus dan sudah dibakukan oleh Pemerintah. Yang dimaksud dengan para pihak disini adalah subyek hukum orang yang mempunyai kepentingan pribadinya sendiri atau yang mempunyai kewenangan karena jabatan atau kuasa atau wali pengampu atau wali orang tua.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>16</sup> Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>17</sup> Pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>18</sup> Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis tentang apa dan Siapa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*, (Malang: Selaras, 2013), hal. 87



Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuat olehnya. Tanggung jawab seseorang dapat dilihat dalam memberikan pelayanannya, profesional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri berarti ia bekerja dengan integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya memiliki tanggung jawab moral terhadap profesinya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta mengenai perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dan atau bangunan, atau perjanjian yang bertujuan untuk meminjam uang dengan menggunakan jaminan berupa hak tanggungan dengan menggunakan hak atas tanah.<sup>19</sup> Sehingga akta autentik terhadap segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah merupakan tugas yang harus dilaksanakan oleh PPAT.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan sangat berkaitan dengan hukum dan ditandai dengan adanya bukti. Bukti ini dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Peralihan hak ini dapat terjadi antar pribadi maupun antara Negara dengan pribadi (orang atau badan hukum). Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum pemilikan tanah dan bangunan, setiap peralihan hak harus dilakukan dengan sesuai dengan

---

<sup>19</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hal. 3

ketentuan hukum yang mengatur setiap peralihan hak. Sesuai dengan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan, hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang. Selanjutnya, perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertipikat hak. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh tersebut dan dapat dipertahankannya terhadap semua pihak. Tugas Pokok PPAT sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah ialah membuat akta autentik yang bertujuan sebagai alat bukti serta dijadikan sebagai bukti untuk melakukan pendaftaran perubahan data bahwa telah dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah tertentu terhadap hak atas tanah ataupun hak milik atas satuan rumah susun yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu.

Akta PPAT dibuat dengan 2 (dua rangkap lembar asli, satu lembar pertama disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.<sup>20</sup>

Jual beli merupakan satu cara peralihan hak yang banyak dilakukan oleh masyarakat. Jual beli secara umum diartikan sebagai perjanjian timbal balik, yaitu pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk

---

<sup>20</sup> Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>21</sup>

Perjanjian jual beli terjadi sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian. Kata sepakat diwujudkan dengan adanya kata setuju. Dengan adanya sepakat, maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban. Dengan dilakukannya perjanjian mengenai jual beli, maka timbul hak dan kewajiban bagi para pihak. Timbulnya hak untuk mendapatkan barang yang diperjanjikan, bukan berarti hak tersebut secara langsung menjadi milik pihak pembeli terhadap perjanjian jual beli tersebut. Pembeli baru menjadi pemilik atas barang semenjak diadakannya penyerahan atau sesudah diadakannya penyerahan barang tersebut. Dengan demikian, perjanjian jual beli harus diikuti dengan penyerahan barang, agar terjadi peralihan kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan tersebut. Pemilikan baru berganti setelah adanya pemindahan hak milik atas barang tersebut yang ditandai oleh penyerahan barang tersebut.<sup>22</sup>

Perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut diatur dalam UUPA, Undang-Undang Rumah Susun dan Peraturan Hak Pengelolaan. Peralihan hak atas tanah sesuai dengan UUPA menghendaki dipenuhinya ketentuan

---

<sup>21</sup> Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hal. 14

<sup>22</sup> Marihot P Siahaan, *op. cit.*, hal. 79

dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian akta jual beli harus dibuat dengan akta autentik oleh PPAT. Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, maka para pihak harus melakukan pembayaran pajak-pajak. Dimana pihak penjual harus membayar pajak penghasilan, dan pihak pembeli harus membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini menentukan bahwa yang menjadi objek BPHTB hanyalah transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dengan akta jual beli autentik oleh PPAT. BPHTB terutang pada saat ditandatanganinya akta autentik oleh penjual dan pembeli, para saksi serta PPAT yang menandakan bahwa pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut, secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli.<sup>23</sup> Proses penyerahan barang dan pembayaran hak atas tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan penandatanganan akta jual beli, dimana sebelum dilakukan pembayaran para pihak harus membayar pajak-pajak sesuai yang telah ditentukan besarnya. Sebagai upaya untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan, pemerintah menerapkan pajak sebagai salah satu sumber Penerimaan Negara. Jika melihat perkembangan penerimaan pajak pada APBN, tampak bahwa pajak telah menjadi primadona yang mendominasi penerimaan negara. Untuk dapat meningkatkan penerimaan Negara dari sektor pajak,

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal. 86

pemerintah berupaya menggali potensi pajak. Salah satunya diwujudkan dengan cara mencari dan menerapkan jenis pajak sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia. Berbagai jenis pajak diterapkan sesuai dengan kondisi masyarakat yang pada suatu masa mungkin dipungut suatu jenis pajak.

Pajak yang dikenakan oleh seseorang terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan ialah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang disebut juga dengan BPHTB. Tanah dan bangunan yang merupakan karunia Tuhan yang maha esa memiliki fungsi sosial serta merupakan alat investasi yang menguntungkan dan memiliki manfaat ekonomi terhadap pemiliknya. Dengan demikian, mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini ialah bea perolehan hak atas tanah dan bangun (BPHTB).<sup>24</sup>

Permasalahan yang akan penulis kaji dalam tesis ini ialah bermula ketika Rian Pratama yang merupakan PPAT Kota Bandung memberikan salinan Akta jual beli Nomor 250 tanggal 19 Juni 2012 untuk sertipikat Hak Milik Nomor 7415/Cisaranten dan Akta Jual Beli Nomor 251 tertanggal 19 Juni 2012 untuk sertipikat Hak Milik Nomor 7416/Cisaranten yang dikenal dengan Evengreen Town House Kavling blok A 15 dan A 16, Eva Fatimah selaku penjual dan Yo Swie Tjin selaku pembeli. Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, staff

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm 7

penjual memberikan dua asli sertipikat dengan Hak Milik Nomor 7281/Cisaranten dan Hak Milik Nomor 7282/Cisaranten yang keduanya atas nama Eva Fatimah selaku pihak penjual, yang kemudian asli sertipikat tersebut di cek di Kantor Pertanahan Kota Bandung, hasilnya dalam keadaan *clear* serta tidak sedang berada pada pembebanan hak tanggungan, tidak ada sitaan dan blokir.

Sebelum dilakukannya penandatanganan jual beli, Rian Pratama meminta kepada para pihak untuk memenuhi persyaratan pembuatan Akta Jual Beli. Persyaratan yang harus terpenuhi tersebut ialah berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pasangan, KTP Pembeli, surat nikah dan kartu keluarga. Dan Rian Pratama juga meminta asli sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah, Ijin Mendirikan Bangunan dan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) 10 tahun terakhir kepada pihak penjual untuk dapat dilakukannya proses peralihan hak.

Tanggal 08 Mei 2012 penjual mengatakan bahwa asli sertipikat yang diberikan kepada PPAT tersebut salah, sehingga penjual meminta staffnya menukar sertipikat tersebut dengan memberikan fotokopi sertipikat yang sebenarnya. Tanggal 10 Mei 2012 para pihak menandatangani akta jual beli dikantor PPAT, Tetapi PPAT mengatakan bahwa belum memberikan nomor terhadap Akta tersebut, dikarenakan pajak penjual (PPh) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan pajak pembeli belum dibayarkan oleh para pihak, serta PPAT tersebut

belum menerima asli sertipikat yang akan dilakukan peralihan hak. Tetapi dengan bujuk rayu, PPAT mengeluarkan Salinan Akta Jual Beli padahal asli Sertipikat belum diterima, dan pajak-pajak belum dibayarkan oleh para pihak.

Rian Pratama menyelidiki keberadaan sertipikat hak milik Nomor 7415/Cisaranten dan Sertipikat hak milik Nomor 7416/Cisaranten yang merupakan objek jual beli ke BPN dan ternyata setelah diselidiki kedua sertipikat tersebut sedang berada dalam jaminan bank, yaitu SHM Nomor 7415/Cisaranten di Bank Nagari atas nama Andriyanti sedangkan SHM Nomor 7416/Cisaranten ada di bank Mandiri atas nama Andri.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis akan melakukan penelitian yang dituangkan dalam tesis yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DARI JUAL BELI YANG MENGGUNAKAN BUKTI FOTOKOPI SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor: 361.PK/Pdt/2017)**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan identifikasi masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang menggunakan fotokopi sertipikat dan belum lunas Pajak Penghasilan dan Pajak Bea Perolehan

Hak Atas Tanah dan Bangunan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 serta Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016?

2. Bagaimana pertimbangan hukum dan amar putusan perkara nomor 361.PK/Pdt/2017 ditinjau dari Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian merupakan suatu dasar dari setiap penulisan karya ilmiah yang akan dicapai oleh penulis. Penulis mengharapkan agar penelitian ini dapat menyelesaikan masalah yang terjadi dalam pertanahan khususnya terhadap PPAT yang membuat akta jual beli yang merupakan salah satu cara melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Sehingga tujuan dari penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui, meneliti serta menganalisis mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang menggunakan fotokopi sertipikat dan belum lunas Pajak Penghasilan dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/Atau Bangunan beserta Perubahannya.



2. Untuk mengetahui, meneliti dan menganalisis terhadap pertimbangan hukum dan amar putusan perkara nomor 361.PK/Pdt/2017 ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor. 37 tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penulis mengharapkan penelitian yang penulis lakukan memberikan manfaat bagi seluruh kalangan, baik penulis sendiri, akademisi, maupun masyarakat. Manfaat Penelitian tersebut diharapkan memenuhi kepentingan baik dari segi teoritis maupun kepentingan secara praktis. Untuk itu manfaat penelitian dalam penulisan ini yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini diharapkan memberikan solusi serta referensi maupun literatur dibidang Pertanahan dalam hal ini perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta autentik mengenai akta jual beli yang merupakan dasar akan dilakukannya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini ialah diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi serta mahasiswa yang berada dalam bidang Kenotariatan mengenai bagaimana prosedur terhadap pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh PPAT terhadap akta jual beli untuk dapat dilakukan pengalihan

kepada pihak pembeli, serta memberikan informasi kepada calon PPAT, bahwa jabatan tersebut merupakan profesi yang sangat riskan akan perbuatan melawan hukum, untuk itu diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang benar-benar memahami mengenai Peraturan Perundang-Undangan dan kode etik yang berkaitan dengan Jabatannya, serta Pejabat yang menjunjung Harkat dan Martabat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memaparkan mengenai latar belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan yang memuat tentang uraian singkat dari BAB I sampai dengan Bab V.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan memaparkan mengenai tinjauan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan umum mengenai Akta Autentik, tinjauan umum mengenai tanggung jawab, tinjauan umum mengenai Akta Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pajak-Pajak yang dibebankan kepada para pihak terhadap perbuatan hukum melalui akta jual beli.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini akan menjelaskan mengenai Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Jenis Pendekatan dan Analisis Data yang merupakan cara dalam penelitian.

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini merupakan bagian analisis penulis terhadap masalah yang dijadikan sebagai objek penelitian untuk mencari pemecahan masalah. Analisis ini meliputi bagaimana kewenangan serta pertimbangan hukum dan amar putusan hakim terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli hanya berdasarkan fotokopi sertipikat hak atas tanah dan belum dilakukannya pembayaran pajak penghasilan dan pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini penulis memberikan kesimpulan dari 2 (dua) identifikasi masalah yang telah diuraikan yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian dan penyusunan tesis ini, selain itu juga memberikan saran yang diharapkan dapat menjadi masukan untuk pihak-pihak yang terkait dalam pokok permasalahan yang diteliti oleh penulis.