

PERKEMBANGAN PENGATURAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

Sahat Hangoluan Maruli Tua Sinaga¹

¹ Kantor Notaris Sahat H.M.T Sinaga, Indonesia. E-mail: sahathmtsina65@gmail.com

Abstract: *The implementation of land sales and purchases based on customary law provisions is carried out based on the principle of clear and cash, in principle, after there is a word of agreement between the seller and the buyer in the presence of the village head and payment of the purchase money is made in cash, the land sale and purchase has taken place and the land rights have been transferred. from Seller to Buyer. In its development, the sale and purchase of land must fulfill a number of document and tax payment requirements and is carried out by making and signing a Deed of Sale and Purchase before the authorized Land Deed Official in the work area where the land is located.*

Keywords: *Sale and purchase; Sale and purchase Act; Land Deed Maker's Office.*

How to Site: Sahat Hangoluan Maruli Tua Sinaga (2024). Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. Jurnal hukum *to-ra*, 10 (1), pp 138-150. DOI. 10.55809/tora.v10i1.334

Introduction

Dalam perkembangan masyarakat Indonesia pemanfaatan tanah juga turut berkembang, dari hanya digunakan untuk tempat bercocok tanam guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dan tempat bertempat tinggal dengan mendirikan rumah tinggal, telah berkembang dengan dimanfaatkan sebagai tempat memenuhi kebutuhan manusia yang lebih banyak lagi, seperti fasilitas umum (seperti rumah sakit, sekolah, pasar, kantor pemerintah) dan fasilitas komersial (misalnya toko, pusat perbelanjaan). Sehingga menempatkan tanah mempunyai nilai ekonomis dan sering diperjualbelikan. Hal itu memberikan dampak yang cukup menentukan bagi pertumbuhan ekonomi dalam satu kota, bahkan satu negara.

Guna mendukung berlangsungnya jual beli tanah di tengah-tengah masyarakat, sangat dibutuhkan adanya informasi yang jelas dan pasti tentang persyaratan guna terjadinya pelaksanaan jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga diperoleh kepastian hukum bagi anggota masyarakat yang melakukan jual beli baik sebagai penjual ataupun sebagai pembeli.

Menurut Herlien Budiono¹, pada umumnya untuk terbentuknya perjanjian di bidang kebendaan, khususnya untuk benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam akta yang dibuat di hadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) dari perbuatan hukum berdasarkan akta tersebut pada register umum (penyerahan hak kebendaannya-*levering*).

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Pasal 19 diatur dalam ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; b. **pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut**; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menindaklanjuti ketentuan perihal pendaftaran tanah dalam UUPA, pada tanggal 23 Maret 1961 ditetapkan, diundangkan serta mulai berlaku Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. BAGIAN II: PENDAFTARAN PEMINDAHAN HAK, PEMBERIAN HAK BARU, PENGADAIAN HAK, PEMBERIAN HAK, PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN DAN PEWARISAN.

- A. Kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dengan pendaftaran,
Pasal 19: Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- B. Tanah-tanah yang sudah dibukukan.
Pasal 22,
 - 1) Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka Pejabat **dapat menolak** permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 19, jika:
 - a. permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan
 - b. tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan
 - c. tidak disertai surat-surat bukti pembayaran biaya pendafdtarannya.
 - 2) Jika Pejabat menganggapnya perlu maka dapat minta supaya pembuatan disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. 3). Akta termaksud dalam ayat (1) Pasal ini beserta sertifikat dan

¹ Herlien Budiono. (2019). Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenotariatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.18

warkah lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh Penjabat segera disampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk didaftarkan dalam daftar atau daftar-daftar buku tanah yang bersangkutan dan dicatat pada sertifikatnya. Akta, sertifikat beserta warkah lainnya itu dapat pula dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke Kantor Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa ia memberikan tanda penerimaan kepada Penjabat.

Setelah 35 (tiga puluh lima) tahun penyelenggaraan pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah belum cukup membuahkan hasil yang diharapkan, oleh karena itu perlu dilakukan penyempurnaan terhadap peraturan yang mengatur pendaftaran tanah. Hal itu dilakukan dengan ditetapkannya di serta diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 serta berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1 diatur, yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik² dan data yuridis³, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pada tanggal 1 Oktober 1997 ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian telah mengalami perubahan dengan diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

² Dalam Pasal 1 angka 6 disebutkan, Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

³ Dalam Pasal 1 angka 7 disebutkan, Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Dalam perkembangan pengaturan jual beli hak atas tanah di Indonesia, pelaksanaan peralihan hak atas tanah dikaitkan dengan persyaratan lain di bidang ekonomi-keuangan, seperti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Hal itu melahirkan pertanyaan hukum, tentang persyaratan sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Discussion

Tulisan ini akan menganalisa perihal syarat keabsahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli sehubungan dengan perkembangan pengaturan yang terkait, dipengaruhi perkembangan ekonomi dan ilmu pengetahuan teknologi di bidang teknologi komunikasi dan informasi.

Pengaturan Jual Beli Tanah di Indonesia

Perihal jual beli tanah dalam UUPA ada diatur dalam Pasal 26 yang berbunyi:

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2⁴, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang mebebannya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Menurut Boedi Harsono⁵ Jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat *terang*, (*bukan perbuatan*

⁴ Pasal 21 ayat (2) UUPA berbunyi: Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

⁵ Boedi Harsono. (2013). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, hlm.330

hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli, yaitu tunai, terang dan riil dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, BAB IV berjudul PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH, dalam Pasal 94 diatur, ayat (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini. Ayat (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan Perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu;

Ayat (3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa”

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37:

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

- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk, mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 38 diatur:

- (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.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 39:

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
 - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain ayau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, Pasal 92, ayat (1) Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan *status quo* oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan. Ayat (2) Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2)⁶ dan/atau catatan objek penetapan *status quo* sebagaimana dalam Pasal 91 ayat (4) hapus dan objek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan. Ayat (3) Penolakan kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertulis yang memuat alasan penolakan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 94 ayat (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini. Ayat (3) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan, peleburan atau pemisahan Perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

⁶ Pasal 91 ayat (1) Dalam hal tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan. Ayat (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh hari kalender terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir. Ayat (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan *status quo* atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim, permohonan tersebut dicatatkan di Kantor Pertanahan. Ayat (4) Catatan mengenai perintah *status quo* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang Salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang gati nama;
- j. perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, berlaku sejak tanggal diundangkan. Pasal 1 angka 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. Angka 4: Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 2, ayat

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 angka 4 disebutkan Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 1 angka 8 menyebutkan, Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah. Untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendaftarkan tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta otentik merupakan alat bukti yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari. Walaupun sengketa mengenai peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dihindari, maka dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dapat memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara tersebut⁷.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 97 ayat (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib:

- a. memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada Sertipikat dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik; dan
- b. memastikan dan yakin objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan dan/atau dibebani hak tidak dalam sengketa.

Pasal 98 ayat (1) Untuk membuat akta pemindahan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- a. pemindahan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang di dalam Sertipikatnya dicatat bahwa hak tersebut hanya dapat dipindahkan tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;

⁷ Yusuf Saeful Zamil dan Yani Pujiwati. (2022). Sertipikat Sebagai Bukti Mutlak Kepemilikan Atas Tanah Perspektif Pembaruan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Logoz Publishing, hlm.71-72

b. pemindahan Hak Pakai atas Tanah Negara.

Ayat (2) Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) makai zin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan hak yang bersangkutan. Ayat (3) Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan lagi dalam hal:

- a. pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- b. pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh Perusahaan penyelenggara perumahan, Kawasan industry atau pengembangan lain yang sejenis;
- c. peralihan hak karena lelang; atau
- d. dalam rangka pengadaaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, proyek strategis nasional maupun Kawasan ekonomi khusus.

Dalam hal pemindahan Hak Atas Tanah untuk tanah pertanian maka sebelum dibuat akta mengenai pemindahan Hak Atas Tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi Pemegang Hak Atas Tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi Pemegang Hak Atas Tanah *absentee* (guntai) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *landreform*, bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan tersebut tidak bernar. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan.

Dalam hal Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibebani Hak Tanggungan maka dalam pendaftaran peralihan haknya wajib melampirkan surat persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan dan diketahui oleh penerima peralihan hak dan/atau surat perjanjian pengakuan utang.

Persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan menjadi syarat sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam pelaksanaan peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan 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, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan (melalui misalnya

penjualan) atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan terutang Pajak Penghasilan (PPh) yang bersifat final sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan. Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli, selain melahirkan kewajiban membayar PPh bagi pihak penjual sebagai pihak yang memperoleh penghasilan, bagi pihak Pembeli sebagai pihak yang mendapatkan petrolean Hak atas Tanah juga ada kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB⁸) sebagaimana terakhir diatur dalam Pasal 44 sampai dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak ditetapkan sesuai harga transaksi untuk jual beli dikurangi nilai perolehan objek pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah daerah paling sedikit sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah),. Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen), Dengan demikian besaran pokok BPHTB terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak dengan tarif BPHTB yang berlaku di wilayah daerah Kabupaten/Kota tempat tanah dan/atau bangunan berada.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum membuat akta jual beli sebagai bukti terjadinya peristiwa hukum jual beli Hak Atas tanah dan bangunan, selain meminta kelengkapan identitas para pihak (penjual dan pembeli) berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Perkawinan/Surat Nikah, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), melakukan pengecekan terhadap “asli” Sertipikat (tanda bukti hak atas tanah) juga meminta bukti pembayar Pajak Penghasilan (PPh) yang telah divalidasi Kantor Pelayanan Pajak dari Penjual dan meminta bukti pembayar BPHTB yang telah divalidasi oleh kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten/Kota.

⁸ Pasal 1 angka 37 UU No. 1 Tahun 2022 berbunyi: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan Hak atas tanah dan/atau bangunan.

Conclusion

Dari uraian yang telah dipaparkan dan Analisa yang dikemukakan dalam tulisan ini dapat dipahami bahwa untuk sahnya pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus memenuhi persyaratan yang telah berkembang sejak diundangkannya UUPA pada tahun 1960, baik mengenai dokumen maupun kewajiban membayar pajak.

References

- Boedi Harsono. (2013). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Penerbit Universitas Trsakti.
- Herlien Budiono. (2019). Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang Kenonariatan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Yusuf Saeful Zamil dan Yani Pujiwati. (2022). Sertipikat Sebagai Bukti Mutlak Kepemilikan Atas Tanah Perspektif Pembaruan Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Logoz Publishing