

**PRAKTEK ADMINISTRASI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN
KEUANGAN DAN ASET DAERAH DIKAITKAN DENGAN PRAKTEK
PPAT DALAM PERTANGGUNGJAWABAN PENGENAAN PAJAK
BPHTB DI KABUPATEN MAGELANG**

T E S I S



OLEH:

NAMA MAHASISWA : RINALDY PRABUNINGTYAS, S.H.,

NO. POKOK MAHASISWA : 18921070

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2020**

**PRAKTEK ADMINISTRASI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN
KEUANGAN DAN ASET DAERAH DIKAITKAN DENGAN PRAKTEK
PPAT DALAM PERTANGGUNGJAWABAN PENGENAAN PAJAK
BPHTB DI KABUPATEN MAGELANG**

T E S I S



OLEH:

NAMA MAHASISWA : RINALDY PRABUNINGTYAS, S.H.,

NOMOR POKOK MAHASISWA : 18921070

BKU : KENOTARIATAN

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program
Magister Kenotariatan dan dinyatakan LULUS pada hari Senin, Tanggal 21
Desember 2020.**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
TAHUN 2020**



**PRAKTEK ADMINISTRASI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN
KEUANGAN DAN ASET DAERAH DIKAITKAN DENGAN PRAKTEK
PPAT DALAM PERTANGGUNGJAWABAN PENGENAAN PAJAK
BPHTB DI KABUPATEN MAGELANG**

OLEH:

NAMA MAHASISWA : RINALDY PRABUNINGTYAS, S.H.,
NOMOR POKOK MAHASISWA : 18921070
BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS Pada Hari Senin, Tanggal 21 Desember Tahun 2020.

Pembimbing 1

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

Yogyakarta, 29 Desember 2020

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 30-12-2020

Anggota Penguji

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H

31/12/2020
Yogyakarta,

Mengetahui,
Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjilad, S.H., M.H

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

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, Saya:

Nama : Rinaldy Prabuningtyas

NIM : 18921070

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: **Praktek Administrasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Dikaitkan Dengan Praktek Ppat Dalam Pertanggungjawaban Pengenaan Pajak Bphtb Di Kabupaten Magelang.**

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "penjiplakan karya ilmiah (plagiat)".
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

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

Yogyakarta, 29/ Desember 2020

Yang membuat pernyataan.



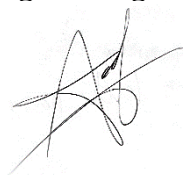
Rinaldy Prabuningtyas

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Rinaldy Prabuningtyas
2. Tempat Lahir : Magelang
3. Tanggal Lahir : 14 Oktober 1995
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Dusun semaren, Rt. 002 / Rw. 004, sawangan,
Kecamatan sawangan, Kabupaten Magelang.
7. Alamat Asal : Jalan Tentara Pelajar No.2 RT. 01 RW. 03
Ponalan, Tamanagung, Muntilan.
8. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : H. Sutiyo Irwan S.E
 - b. Pekerjaan Ayah : Pensiunan BRI
 - c. Nama Ibu : Hj. Ery Suprapti
 - d. Pekerjaan Ibu : Swasta
9. Alamat Orang Tua : Jalan Tentara Pelajar No.2 RT. 01 RW. 03
Ponalan, Tamanagung, Muntilan
10. . Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 2 Muntilan
 - b. SMP : SMP Negeri 2 Muntilan
 - c. SMA : SMA Negeri 1 Kota Mungkid
 - d. Strata 1 : Universitas Islam Indonesia (Fakultas Hukum)
11. Organisasi : Honda PCX Club Indonesia (HPCI) 2019-2020
Muntilan Street Riders (Master) 2020
Magelang Muntilan Max Owners (M3O) 2018
Freedom Ninja Magelang (Freeon) 2012
12. Prestasi : Juara 1 Touring Motorcycle Custom by Ototrend
13. Hobby : Touring Motor (Bidang Otomotif),
Bekerja Keras dan berbakti kepada keluarga
14. Tunangan dan Calon Istri : Marvita Puji Lestari

Yogyakarta, 29 Desember 2020

Yang Bersangkutan,



(RINALDY PRABUNINGTYAS, S.H.,)
NIM. 18921070



MOTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Menyelesaikan Tesis adalah suatu kewajiban, salah satunya untuk menikahimu.

Meski tanpa dirimu kuyakin masih ada sebuah makna dari dunia ini, tapi dunia tanpamu bagaikan bulan agustus yang kehilangan hangatnya musim panas.”

~ *Marvita Prabuningtyas.*



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada:

1. *Ibunda Ery Suprapti dan Ayahanda Sutiyo.*
2. *Teman yang saya anggap saudara (Alvian) yang banyak membantu, tetapi tidak ikut mendo'akan selalu dan kepada seluruh teman.*
3. *Keluarga Besar dari Ibunda dan Mertua tercinta yang telah memberikan semangat menyelesaikan Tesis ini yang mengerti berbagai rintangan yang harus saya hadapi.*
4. *Marvita Puji Lestari yang sering memberikan semangat, bantuan dan pelajaran-pelajaran baru dalam membimbing saya menyelesaikan Tesis ini.*
5. *Tunangan saya yang kelak menjadi makmumu dalam bahtera rumah tangga, yang akan menemani dan menghantarkan peneliti serta keturunannya menuju surga yang diridhoi Allah SWT.*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* berkat karunia dan hidayah – Nya dan tak lupa sholawat serta salam penulis curahkan selalu kepada Nabi Muhammad *Shallallahu 'alaihi wa sallam* serta para sahabatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul:

PRAKTEK ADMINISTRASI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH DIKAITKAN DENGAN PRAKTEK PPAT DALAM PERTANGGUNGJAWABAN PENGENAAN PAJAK BPHTB DI KABUPATEN MAGELANG.

Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar S2 Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sebagaimana manusia penulis sadar akan kekurangan dan ketidak mampuan penulis yang dalam penyusunan tesis ini banyak sekali bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yang penulis terima.

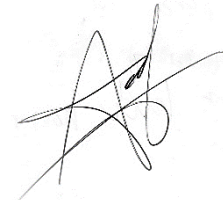
Dalam kesempatan ini penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih sebesar – besarnya kepada:

1. ALLAH *Subhanahu Wa Ta'ala*, yang telah memberikan rahmat dan hidayah – Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
2. Orang Tua terkasih dan tercinta, terima kasih atas dukungan, kepercayaan, dan kasih sayang serta doa yang selalu mengiringi langkah setiap perjalanan hidup anakmu ini. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini.
3. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. dan Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum Selaku pembimbing tugas akhir ini. Penulis mengucapkan terima kasih telah senantiasa dengan sabar dan ikhlas meluangkan waktunya, memberikan bantuan, motivasi, nasehat, doa, dan membimbing sampai tugas akhir ini selesai dengan baik.

4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H selaku penguji tugas akhir ini, penulis sangat berterima makasih banyak atas saran dan waktunya sampai tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku ketua program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Almarhum Dr. Zairin S.H., M.Si. selaku mantan pembimbing saya dari bulan januari 2020 meski dulu dengan sakit namun tetap bersedia membimbing saya, saya sangat berterima kasih banyak atas bimbingannya.
7. Marvita P.L a.k.a Marta terima kasih atas support dan doanya.
8. Sahabat Karib (Alvian) seperjuangan dari bangku SMA dan teman Magister Kenotariatan UII angkatan 10.
9. Khususnya untuk yang selama 3 semester berjuang bersama, Mudatsir Gorontalo, Risky Ryadika Muko-Muko, dan Vendra Jakal Terimakasih karena sudah membantu, memberi nasehat, dan berbuat baik ketika kuliah.
10. Bapak Rahmat Hidayatulloh yang telah banyak membimbing dan mengarahkan saya menjadi lebih baik dalam menulis karya ilmiah.
11. Spesial terima kasih kepada Team Freelance Prabu atas doanya.
12. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga Allah memberkahi kita semua, Amin.

Harapan penulis dengan tersusunnya tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun pembaca. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna sehingga saran dan kritik dari semua pihak sangat diharapkan.

Yogyakarta, 29 Desember 2020



RINALDY PRABUNINGTYAS, S.H.,

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN ORISINALITAS.....	iv
CURICULUM VITEA.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Tinjauan Pustaka.....	14
E. Kerangka Teori.....	17
F. Metode Penelitian.....	23
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	27
BAB II GAMBARAN UMUM TENTANG BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN MAGELANG, BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB), TANAH, NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)	
1. BPPKAD	29
2. Tanah	34

3. BPHTB	73
4. Notaris	83
5. PPAT	87
BAB III PRAKTEK ADMINISTRASI BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH DIKAITKAN DENGAN PRAKTEK PPAT DALAM PERTANGGUNGJAWABAN PENGENAAN PAJAK BPHTB DI KABUPATEN MAGELANG	
A. Peraturan yang diterapkan oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Dalam Penarikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	92
B. Dasar Wewenang Validator Mengubah Harga Transaksi Khususnya Dalam Peralihan Hak Jual Beli Tanah	
1. Kewenangan Validator Mengubah Harga Transaksi Khususnya Dalam Peralihan Hak Jual Beli Tanah.....	105
2. Surat Pernyataan Desa (SP Desa) yang Dapat Digunakan Untuk Mempertahankan Harga Transaksi Jual Beli (Tanpa Perlu Merubah Harga Transaksi Jual Beli)	111
BAB IV PENUTUP	
1. Kesimpulan	131
2. Saran	132
DAFTAR PUSTAKA	133
LAMPIRAN	137

Abstract

This thesis examines "Administrative Practices of the Agency for Revenue, Financial Management and Regional Assets (BPPKAD) associated with PPAT Notary Practices in Imposing Taxes for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) in Magelang Regency". The problems formulated are First: What is the legal basis applied by the Regional Revenue, Financial and Asset Management Agency (BPPKAD) in carrying out the tax collection on Land and Building Acquisition Fees (BPHTB) in Magelang Regency? Second: What is the basis of the authority of the validator for the Regional Revenue, Financial and Asset Management Agency (BPPKAD) of Magelang Regency to change the transaction price, especially in the transfer of sale and purchase rights. This study uses a sociological juridical approach supported by information taken from respondents with a statutory and conceptual approach and analyzes it with a qualitative descriptive method. This research uses primary and secondary legal materials. The first result of this research is that the legal basis used by BPPKAD is Regent Decree Number 180.182 / 327 / kep / 31/2015 concerning Land Value Index, but in practice the basis for taxation is not the Land Value Index, but the Land Value Zone used by BPN without any regulations. binding to use the Land Value Zone. Second: BPPKAD does not have the authority to determine the price of land parcels which are the object of the transfer of sale and purchase rights by the parties, its authority is limited to validating SSPD-BPHTB. The law is limited to regulating the authority to collect fees for the acquisition of land and building rights (BPHTB) which is the authority of the regional government and is regulated in Law No. 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies.

Keywords: Tax on Acquisition of Building Land Rights (BPHTB), Revenue Agency, Regional Financial and Asset Management (DPPKAD), Validation.

Abstrak

Tesis ini meneliti tentang “Praktek Administrasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dikaitkan dengan Praktek Notaris PPAT dalam Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang”. Permasalahan yang dirumuskan adalah Pertama: Apa landasan hukum yang diterapkan oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dalam melaksanakan penarikan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang? Kedua: Apa dasar wewenang validator Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Magelang mengubah harga transaksi khususnya dalam peralihan hak jual beli. Penelitian ini mempergunakan pendekatan yuridis sosiologis didukung dengan keterangan yang diambil dari responden dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual serta menganalisisnya dengan metode deskriptif kualitatif. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Hasil pertama penelitian ini yaitu landasan hukum yang digunakan oleh BPPKAD adalah Surat Keputusan Bupati Nomor 180.182/327/kep/31/2015 tentang Indeks Nilai Tanah, namun prakteknya dasar pengenaan pajak bukan Indeks Nilai Tanah, melainkan Zona Nilai Tanah yang digunakan BPN tanpa adanya peraturan yang mengikat untuk menggunakan Zona Nilai Tanah. Kedua: BPPKAD tidak memiliki kewenangan untuk menentukan harga bidang tanah yang menjadi obyek peralihan hak jual beli oleh para pihak, kewenangannya sebatas memvalidasi SSPD-BPHTB. Undang-undang sebatas mengatur kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewenangan Pemerintah Daerah dan diatur dalam Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Kata kunci: *Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB), Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD), Validasi.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap makhluk memiliki hukumnya masing-masing sebagaimana mereka menjalani kodrat dari masing-masing dari makhluk ciptaan Allah. Hukum yang ada dalam ruang lingkup manusia merupakan suatu aturan yang tertulis maupun yang tak tertulis yang pada dasarnya memiliki kesamaan yaitu memiliki sanksi apabila ada seorang subjek yang melanggarnya. Hukum bersifat mengikat pada suatu tempat, baik masyarakat asli atau pendatang yang berada pada wilayah hukum tersebut diberlakukan, seperti contohnya adalah negara Indonesia. Negara Indonesia merupakan salah satu negara berkembang di dunia sampai saat ini. Melihat hal tersebut, maka tentunya kebutuhan pokok masyarakat negara Indonesia berbeda dengan beberapa negara maju lainnya, seperti halnya dalam aspek sandang, pangan dan papan.¹ Selain menjadi kebutuhan pokok, dapat dijadikan sumber pendapatan contohnya pada bidang papan yaitu tanah dan bangunan. Hal tersebut adalah harta karun bagi semua orang, dikarenakan harga jualnya yang selalu naik di setiap periodenya dan bisa jadi merupakan kebutuhan primer di era sekarang. Di lain sisi, tanah dan bangunan tersebut juga dapat di turunkan kepada sanak saudara berupa waris ataupun hibah. Tanah lebih memiliki hubungan erat dalam aspek

¹ Udiana Wahyu Deviantari, Yanto Budisusanto, dan Eliya Nur Fadila, *Analisa Perbandingan Nilai Tanah Dengan NJOP Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB (Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura)*, E-Journal GEOID Vol. 12, No. 01, (Surabaya: Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Agustus 2017)

pembangunan, terlebih sebagaimana yang dijelaskan didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 dimana bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Peraturan tentang tanah lainnya dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria.²

Serba-serbi dalam dunia pertanahan, tak luput juga hal tersebut memiliki suatu kewajiban yang harus dipenuhi yaitu membayar pajak, baik membayar selama memilikinya atau membayar ketika telah terjadinya suatu prestasi (jual-beli) antara pihak pemilik dengan pihak ketiga yang dalam klausanya dapat atau saling menimbulkan kewajiban satu dengan yang lain. Pajak adalah prestasi pemerintahan yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontraprestasi, dengan kata lain adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.³ Dalam pelaksanaan pemungutan terutama dalam hal jual beli tanah, di kenal suatu pajak yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB selanjutnya dapat dibayarkan kepada lembaga atau badan hukum yang disebut BPPKAD (Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah).

Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau selanjutnya disebut (BPHTB) didalam pelaksanaannya sejak Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang telah dirubah

² Nabitus Sa'adah, *Kelemahan Penerapan Closed List System Serta Implikasinya Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*”, E-Journal MMH, Jilid 43 No. 1 (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2014)

³ Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, Bandung: Eresco, 1993, hlm. 19

dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disebut Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), semula merupakan pajak pusat, maupun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), yang kemudian menjadi pajak daerah masih menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah ataupun warisan, yang seringkali tidak paham dengan ketentuan dalam hal cara pemungutan dan cara penentuan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus mereka bayarkan.⁴

Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini sesuai dengan sistem desentralisasi yang memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah, yang masing-masing tingkat pemerintahan memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak. Dalam melaksanakan kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah tersebut dibuat peraturan daerah atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), karena menyangkut hak, kewajiban, dan kekayaan rakyat daerah.⁵

Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengenai pengenaan pajak atas Peralihan Hak di Kabupaten Magelang dimulai sejak tanggal 01 Januari 2011 Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB)

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, Bogor, 2008). hlm. 13

⁵ Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*, Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 39.

kewenangan pemungutannya dialihkan oleh Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak provinsi terdiri dari pajak kendaraan bermotor, biaya balik nama kendaraan bermotor, pajak air, dan pajak rokok. Pajak kabupaten/kota terdiri dari pajak perhotelan, pajak restoran (makanan kelas premium), pajak hiburan (*club* malam), pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan (pabrik), pajak parkir, pajak air tanah, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Magelang dan Peraturan Bupati Magelang Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah maka Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang (BPPKAD) berubah menjadi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) pada Tahun 2017. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah mempunyai tugas membantu Bupati menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan dibidang keuangan, hal demikian guna mencapai visi Kabupaten Magelang yaitu: *“Terwujudnya Kabupaten Magelang Yang Semakin Semanah atau (Sejahtera, Maju dan Amanah)”*. Kepala Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Magelang membawahi Sekretariat dan 6 (enam) Bidang antara lain yaitu

Bidang Perencanaan, Pendataan, dan Penetapan Pendapatan, Bidang Pelayanan, Penagihan Pendapatan dan Sengketa Pajak, Bidang Anggaran, Bidang Perbendaharaan, Bidang Akuntansi dan Bidang Aset.⁶

Penulis mendapatkan suatu permasalahan dalam pelaksanaan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang. Petugas pajak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) memiliki target tersendiri agar para wajib pajak dapat membayarkan pajaknya semaksimal mungkin atau setidaknya melebihi target Badan Pemungutan Pajak baik pusat maupun daerah. Penggunaan nilai transaksi sesuai dengan harga pasar cenderung jauh lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), sehingga petugas pajak dalam menentukan nilai transaksi yang sebenarnya tidaklah mudah, dalam melakukan penelitian atas kebenaran nilai transaksi yang dipakai wajib pajak untuk menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), petugas Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) harus mencari data dan keterangan ataupun informasi dari berbagai pihak, yang sebenarnya tidak mudah untuk memperoleh nilai yang pasti dan menjamin kebenaran. Bahkan tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang ditentukan oleh petugas pajak ini justru tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, hal inilah yang menjadi masalah karena tidak adanya kepastian mengenai nilai transaksi. Namun, sebenarnya pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) telah memiliki standarisasi dari setiap daerah mengenai harga-harga objek tanah yang selanjutnya di namakan

⁶ <http://bppkad.magelangkab.go.id/> diakses pada 06 April 2019 pukul 13.43 WIB.

INT (Indeks Nilai Tanah), namun dengan adanya INT ini dalam pelaksanaannya justru menuai banyak pro dan kontra mengingat nilai standarisasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) berbeda dengan nilai pasaran masyarakat⁷.

Beberapa tujuan tim Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) mengedepankan pengenaan pajak berdasarkan INT objek dalam wilayah tertentu adalah sebagai berikut⁸:

- 1) Harga yang disampaikan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak lagi dapat dipercaya, karena pada saat sekarang ini banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berani menyarankan kepada kliennya untuk merubah harga sebenarnya dari transaksi demi menekan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) serendah-rendahnya namun tetap masih dalam batas kewajaran (tentunya pengenaan setelah dikenakan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP);
- 2) Prinsip orang Indonesia yang menghindari pengenaan pajak dengan bangga, hal ini mempertegas tim Validator Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) bahwa sekarang masyarakat lebih paham akan perpajakan, jadi dapat dimungkinkan para pihak yang akan melakukan peralihan hak jual-beli telah bersekongkol

⁷ Ady Supratno, Artikel Ilmiah, *“Pengaruh Perubahan Zona Nilai Tanah Dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kabupaten Sambas”*, Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Tanjungpura.

⁸ Wawancara dengan pihak tim Validator Objek Tanah BPPKAD pada tanggal 3 Januari 2020.

menekan harga tanah serendah-rendahnya sebelum disampaikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- 3) Demi terpenuhinya target daerah;
- 4) Mempertegas peraturan daerah;
- 5) Tidak lagi menggunakannya penentuan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) karena dirasa terlalu rendah;
- 6) Alokasi sumber daya dalam rangka penyediaan dan pelayanan kepada masyarakat;
- 7) Terkadang Jika ada transaksi tanah yang dibawah standart Indeks Nilai Tanah (INT), maka Pihak kelurahan setempat dengan objek tanah tersebut sering menanyakan dengan sifat komplain kepada pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD), hal tersebut dilakukan karena Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dibawah audit dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), yang dalam penegakkan hukumnya di daerah Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) dibantu kinerja pengawasannya oleh Kelurahan dan Kecamatan setempat;
- 8) Bagi Pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD), Indeks Nilai Tanah (INT) adalah patokan harga tanah yang sudah disepakati untuk setiap transaksi.

Mempelajari dari situs Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), Pada dasarnya nilai transaksi dalam sebuah jual beli ditentukan semata oleh para pihak sendiri berdasarkan kesepakatan, dan tidak ada satu pihak manapun yang dapat

menentukan, apalagi memaksa untuk menggunakan nilai tertentu demi tercapainya suatu prestasi tentang jual-beli. Namun terkadang, pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dalam hal penentuan harga pada daerah tertentu melihat pada Zona Nilai Tanah (ZNT) yang diterapkan oleh Kementerian Agraria. Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah poligon elektronik yang ada dalam data CPU yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah⁹. Perbedaan Antara Indeks Nilai Tanah (INT) dan Zona Nilai Tanah (ZNT) yakni apabila Indeks Nilai Tanah (INT) melihat pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sesuai dengan prosedur dan sistem penerapan yang diberikan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yakni penilaian pengenaan meliputi tanah dan bangunan, sedangkan Zona Nilai Tanah (ZNT) hanya penilaian tanah dalam keadaan kosong (tanpa berdiri bangunan diatasnya). Dalam hal jual-beli tanah tersebut, apabila terjadi pemaksaan atau suatu tindakan yang mengakibatkan nilai transaksi tidak sesuai dengan kenyataan yang telah disepakati sebagaimana oleh kedua pihak, maka transaksinya dapat menjadi tidak sah oleh karena kesepakatan harga yang dilakukan secara paksa kepada pihak yang melakukan prestasi.¹⁰

Permasalahan yang menyangkut kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat dalam nilai transaksi baik yang diajukan oleh wajib pajak yang dimuat dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana menjadi

⁹ Wawancara dengan Kepala Seksi ATR/BPN Kabupaten Magelang tanggal 14 Januari 2020.

¹⁰ <https://www.mappi.or.id/> diakses pada tanggal 22 Januari 2020 pukul 19.37 WIB.

dasar perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan nilai transaksi, atau yang diajukan oleh PPAT selaku kuasa dari pemohon peralihan hak jual-beli. Tim Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) sejatinya memang bermitra dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun karena bertitik tumpu melihat harga tanah dan objek pajak, sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian. Ketidakpastian ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi kinerja oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diantaranya yaitu dapat mengakibatkan¹¹:

1. Transaksi antar kedua belah pihak dapat menjadi batal oleh karena tidak divalidasi nilai transaksinya oleh tim Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD);
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pandangan masyarakat dinilai dapat merugikan masyarakat, karena dengan perbedaan nilai transaksi dengan nilai Indeks Nilai Tanah (INT), mengharuskan para pihak untuk membayar pajak yang lebih tinggi dari yang seharusnya.
3. Apabila harga yang diajukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak sesuai standar dari pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD), maka pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) akan memanggil perwakilan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait untuk melakukan konfirmasi harga. Pada proses konfirmasi harga ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkadang menyalahgunakan kewenangannya dengan memalsukan harga sebenarnya dari transaksi demi perolehan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang rendah, disisi lain apabila pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset

¹¹ Wawancara dengan staff PPAT Kabupaten Magelang pada tanggal 25 November 2019.

Daerah (BPPKAD) tetap bersikukuh dengan sikapnya maka dapat naik harga demi bertambahnya nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dan hal ini jelas merugikan pihak pembeli;

4. Dapat memperlambat kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena apabila ada validator yang tidak ada ditempat maka mau tidak mau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menunggu validator untuk memberikan persetujuan harga;
5. Hal lain yang memperlambat kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu terkadang dilakukannya pengecekan lokasi di lapangan yang relatif memakan waktu yang lama.
6. Hal terakhir yang bikin greget adalah sistem aplikasi online Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sering kali terganggu atau *error* dan efeknya jelas menghambat kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kemungkinan lain yang terjadi adalah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) enggan untuk memberikan validasi mengenai sahnya harga pajak tersebut sehingga banyak menuai kontroversi. Disamping itu, juga menimbulkan prosedur yang rumit dan panjang, karena diperlukan proses validasi yang kadang memakan waktu yang rumit dan lama, seperti apakah contoh dan penyelesaiannya secara riilnya dapat kita lihat dalam suatu pembahasan yang lebih lanjut. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dikaji secara mendalam mengenai nilai yang tepat dan pasti sebagai dasar penghitungan pengenaan nilai transaksi yang menyangkut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar oleh masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah, bahkan dalam catatan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

pun pada saat sekarang tidak dipercaya lagi oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dalam pencantuman harga sebenarnya Objek Tanah. Menyikapi hal lain, Kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mendapat batasan dalam hal ini dimana apabila ada kedua belah pihak yang akan melakukan proses peralihan hak jual-beli dengan harga yang lebih rendah dari Indeks Nilai Tanah, jelas akan mendapat hambatan dan hambatan tersebut bisa berujung batal. Kemudian, yang menjadi pertanyaan proses peralihan hak jual beli tapi masih dalam ruang lingkup keluarga, apakah hal tersebut dapat ditoleransi meski harga nilai objek jauh dibawah pasaran oleh karena jual beli antar keluarga.

Permasalahan lain yang penulis temukan dalam dunia kerja perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) setempat yaitu dimana harga yang tertera asli dari pembeli dengan kesaksian dari wajib pajak sendiri masih diragukan, dimana nilai transaksi nominal dalam akta kurang dipercaya dan memberikan saran kepada wajib pajak untuk meminta surat pernyataan keaslian transaksi kepada kantor kelurahan setempat. Dalam hal ini terdapat kejanggalan menurut penulis, bahwasanya kekuatan pembuktian akta dimana akta adalah salah satu alat bukti yang sah dan terpercaya dalam pengadilan dikalahkan sebatas dengan surat pernyataan desa. Hal demikian adalah salah satu bentuk tumpang tindih peraturan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Peraturan Daerah (Perda) setempat yang masih belum termuat jelas dalam peraturan-peraturan sejauh yang penulis baca. Dalam hal ini pun muncul permasalahan apabila harga yang disampaikan oleh wajib pajak memang harga sebenarnya dan harga tidak disetujui

oleh pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD). Hal ini menjadi rancu bagi masyarakat mengenai apakah masyarakat (wajib pajak) harus menyesuaikan dengan harga yang tertera atau wajib pajak dapat tetap mempertahankan harga sebenarnya mengenai objek yang dijadikannya objek jual beli tersebut.

Berangkat dari permasalahan tersebut, tidak menutup kemungkinan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam prakteknya juga melakukan cara agar harga yang dilaporkan oleh para klien kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi tidaklah orisinal lagi. Tidak sedikit Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam prakteknya tidak mencantumkan harga sebenarnya objek tanah dari peralihan hak atas jual beli, hal tersebut dilakukan guna menekan bea pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) agar para klien Notaris - Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak terlalu tinggi dalam pembayaran pajak. Hal yang melatar belakangi faktor tersebut salah satunya adalah dimana bentuk dan letak tanah yang tidak strategis dan tidak memungkinkan untuk dibangun bangunan diatasnya, namun melihat dari sisi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) yang berpatok pada Indeks Nilai Tanah yang tidak sesuai dengan lapangan maka hal tersebut membuat nilai yang berbeda. Rata-rata nilai jual objek pajak permeter secara nyata dan secara penilaian dari tim aset daerah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) banyak yang tidak sama antara hitam diatas putih dan dengan kenyataan. Hal lain adalah dilakukannya malpraktek oleh Notaris – Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) demi kerjasama bisnis dengan klien maka meski harga riil sudah rendah namun Notaris -

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap menerapkan pengaplikasian nilai transaksi yang rendah saat dicantumkan dalam akta otentik Notaris - Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut yang membuat tim dari Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) menjadi enggan percaya dengan harga yang tertulis secara hitam diatas putih dalam sebuah akta Jual Beli yang objeknya tanah (atau dengan bangunan diatasnya).

B. Rumusan Masalah

- 1) Apa Peraturan yang diterapkan oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dalam melaksanakan penarikan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang?
- 2) Apa dasar wewenang validator Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) di Kabupaten Magelang mengubah harga transaksi khususnya dalam peralihan hak jual beli?

C. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk menganalisis dasar penarikan pajak yang diterapkan oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dalam melaksanakan penarikan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang.
- 2) Untuk menganalisis dasar wewenang validator Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Magelang mengubah harga transaksi khususnya dalam peralihan hak jual beli.

D. Tinjauan Pustaka

Meningkatnya kegiatan pembangunan, memicu meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan bangunan. kebutuhan tanah dan atau bangunan tersebut merupakan kebutuhan primer menurut penulis, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi dan badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan bangunan sangat bahagia. Pajak yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah ada 2, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Namun dalam kajian karya ilmiah ini penulis akan berfokus pada salah satu bidang perpajakan yaitu pada pajak atas pembelian tanah atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang selanjutnya penulis tuliskan “BPHTB”¹².

Penelusuran tentang penelitian yang terdahulu untuk memberikan kepastian orisinalitas yang dilakukan dengan cara melakukan penelusuran hasil-hasil penelitian terdahulu yang kurang lebih memiliki benang merah bahasan yang sama, baik yang telah dilakukan oleh para peneliti permasalahan dari lingkungan disiplin ilmu hukum (akademisi) maupun di luar ilmu hukum, terutama ilmu perpajakan. Namun dengan keterbatasan sistem privasi dan sedikitnya karya ilmiah yang membahas mengenai permasalahan ini, maka penulis tidak dapat mencari dari berbagai sampel karya ilmiah lainnya. Beberapa kajian yang membahas seputar

¹² E-journal, “*Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat*”, oleh I Gusti Agung Putra Wiryawan, I Wayan Parsa dan Putu Gede Arya Sumertayasa, di Magister Kenotariatan Universitas Udayana.

BPHTB yang berhasil penulis dapatkan karya ilmiah lainnya sebagai perbandingan atas penelitian-penelitian sebelumnya dengan yang akan penulis teliti dapat dilihat sebagai berikut:

- a) Sri Ariyanti SH, program pascasarjana universitas diponegoro semarang, Tahun 2006. Judul Tesis: Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Di Kota Semarang. Rumusan Masalah:
 1. Apa sajakah hambatan-hambatan yang timbul dan upaya mengatasinya dalam pemungutan BPHTB di Kota Semarang?
 2. Bagaimana pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli Tanah dan atau bangunan di Kota Semarang?
 3. Bagaimana peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB di Kota Semarang?
- b) Rahman Aulia, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Andalas Padang, Tahun 2017. Judul Tesis: Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Di Kota Padang. Rumusan Masalah:
 1. Bagaimana Pengenaan Pajak Penghasilan terhadap permohonan hak baru (Konversi) atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang?
 2. Apa saja Kendala yang ditemui pihak penjual dalam pembayaran pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang?

- c) Maryanto Setyawan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret Surakarta, Tahun 2013. Judul Tesis: Kinerja Dinas Pendapatan Dan Pengelolaan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Boyolali Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Rumusan Masalah:
1. Bagaimana Kinerja Dinas Pendapatan Dan Pengelolaan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Boyolali Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) ?

Dari hasil penelitian yang terdahulu di atas, apabila dibandingkan dengan penelitian yang akan penulis lakukan memiliki unsur-unsur yang berbeda dari pokok permasalahan, latar belakang permasalahan, aspek objek, pendekatan, subjek, persoalan dan pemahaman yang digunakan. Serta belum adanya Mahasiswa Pascasarjana dari Universitas manapun yang melakukan penelitian mengenai BPHTB di kantor DPPKAD Kabupaten Magelang. Maka dari itu Insyaallah penulis menegaskan bahwa penelitian ini bersifat orisinil dan memiliki asumsi serta esensi yang berbeda dengan penelitian yang telah terdahulu.

E. Kerangka Teori

1. Perpajakan

Menurut PJA. Adriani, Pajak merupakan iuran kepada negara yang dapat dipaksakan, yang terutang oleh si wajib pajak atas pembayarannya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mengharap prestasi kembali, yang langsung dapat

ditunjuk, dan fungsinya sebagai pembiayaan atas pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan sebagaimana tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹³

Tugas dan cita-cita negara yang memiliki manfaat dan arti kepada masyarakat adalah untuk mencapai tujuan kemakmuran dalam masyarakat itu sendiri. Pemerintah dalam rangka menjalankan tugas utamanya mensejahterakan masyarakat, yaitu salah satunya dengan melakukan penarikan atau pemungutan pajak (baik nasional/pajak daerah). Apabila kita melihat serta mengamati beberapa cara pemungutan pajak yang dilakukan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Magelang mengenai teori pajak yang diaplikasikannya yaitu¹⁴:

a. Teori Gaya Pikul

Menurut teori ini, bahwa pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kekuatan finansial dari si wajib pajak (individu). Tekanan dari semua sektor perpajakan haruslah sesuai dengan gaya pikul wajib pajak dengan memperhatikan besarnya penghasilan, kekayaan, pengeluaran belanja wajib pajak, dan pengenaan objek pajak atas dasar jumlah harga real objek pajak. Gaya pikul ini dipengaruhi oleh¹⁵:

- 1) Pendapatan, yaitu mengenai pengenaan atas barang bergerak atau tidak bergerak kepada wajib pajak.
- 2) Kekayaan, yaitu jumlah penghasilan yang didapat oleh wajib pajak per periode.

¹³ R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ke 3, (Bandung: PT. Eresco, 1987), hlm. 2

¹⁴ Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm 35.

¹⁵ *Ibid* hlm 38.

Dengan demikian, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memperhatikan kaidah-kaidah diatas kepada wajib pajak apabila selaku wajib pajak tersebut adalah orang pribadi, maka wajib memikul besarnya pajak berdasarkan penghasilan berdasarkan kemampuan dari pribadi tersebut.

b. Teori Bakti atau Teori Kewajiban Mutlak

Organische Staatsleer yang mempelajari sifat dari Negara memaparkan bahwa hak mutlak negara untuk melakukan pemungutan pajak. Kewenangan Negara memiliki kandungan yang ada di dalam setiap bidang (dengan memperhatikan syarat keadilan) seperti halnya dalam pemungutan pajak. Menurut *Van Den Berge*, dalam teorinya menjelaskan bahwa negara sebagai organisasi dari golongan-golongan orang terpilih wajib dengan memperhatikan syarat keadilan, mengedepankan kepentingan umum, dan mengedepankan keperluan-keperluan mengenai tindakan-tindakan yang diperlukan dalam pemungutan pajak.¹⁶

Organische Staatsleer, penyelenggaraanya Negara ini memiliki kewenangan didalam segala bidang (terutama tanah) dengan memperhatikan syarat keadilan, termasuk dalam hal pemungutan pajak¹⁷.

c. Teori Keputusan

Keputusan merupakan hasil pemecahan dalam suatu masalah yang harus dihadapi dengan tegas. Dalam Kamus Besar Ilmu Pengetahuan

¹⁶Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, (Bandung: Universitas Parahyangan, 2000), hlm 37.

¹⁷ Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan, *Perpajakan untuk Praktisi dan Akademisi*, (Malang: Empat Dua Media, 2015), hlm 8.

pengambilan keputusan (*Decision Making*) didefinisikan sebagai pemilihan keputusan atau kebijakan yang didasarkan atas kriteria tertentu. Proses ini meliputi dua alternatif atau lebih karena seandainya hanya terdapat satu alternatif tidak akan ada satu keputusan yang akan diambil¹⁸.

G. R. Terry mengemukakan bahwa pengambilan keputusan adalah sebagai pemilihan yang didasarkan kriteria tertentu atas dua atau lebih alternatif yang mungkin¹⁹.

Ahli lain yaitu Horold dan Cyril O'Donnell mengatakan bahwa pengambilan keputusan adalah pemilihan diantara alternatif mengenai suatu cara bertindak yaitu inti dari perencanaan, suatu rencana tidak dapat dikatakan tidak ada jika tidak ada keputusan, suatu sumber yang dapat dipercaya, petunjuk atau reputasi yang telah dibuat dan P. Siagian mendefinisikan pengambilan keputusan adalah suatu pendekatan sistematis terhadap suatu masalah, pengumpulan fakta dan data, penelitian yang matang atas alternatif dan tindakan²⁰.

Menurut Suharnan, pengambilan keputusan adalah poses memilih atau menentukan berbagai kemungkinan diantara situasi-situasi yang tidak pasti. Pembuatan keputusan terjadi di dalam situasi-situasi yang meminta seseorang harus membuat prediksi kedepan, memilih salah satu diantara dua pilihan atau lebih, membuat estimasi (prakiraan) mengenai frekuensi

¹⁸ Dagun, M. Save, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, (Jakarta: Lembaga Pengkajian Kebudayaan Nusantara, 2006), hlm. 185

¹⁹ Ibnu Syamsi, *Pengambilan keputusan dan Sistem Informasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2000), hlm 5

²⁰ *Ibid*, hlm. 5

prakiraan yang akan terjadi²¹. Fungsi pengambilan keputusan individual atau kelompok baik secara institusional ataupun organisasional, sifatnya futuristik²²

a) Dasar-dasar pengambilan keputusan

George R. Terry menjelaskan dasar-dasar dari pengambilan keputusan yang berlaku, antara lain: ²³

(1) Intuisi

Keputusan yang diambil berdasarkan intuisi atau perasaan lebih bersifat subjektif yaitu mudah terkena sugesti, pengaruh luar, dan faktor kejiwaan lain. Sifat subjektif dari keputusan intuitif ini terdapat beberapa keuntungan, yaitu:

- Pengambilan keputusan oleh satu pihak sehingga mudah untuk memutuskan.
- Keputusan intuitif lebih tepat untuk masalah-masalah yang bersifat kemanusiaan.

Pengambilan keputusan yang berdasarkan intuisi membutuhkan waktu yang singkat Untuk masalah-masalah yang dampaknya terbatas, pada umumnya pengambilan keputusan yang bersifat intuitif akan memberikan kepuasan. Akan tetapi, pengambilan keputusan ini sulit diukur kebenarannya karena kesulitan mencari

²¹ Suharnan, *Psikologi Kognitif*, (Surabaya: Srikandi, 2005), hlm. 194

²² Hasan, M. Iqbal, *Pokok-pokok Materi Pengambilan Keputusan*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2004), hlm. 10

²³ Ibnu Syamsi, *op.cit*, hlm. 16

pembandingnya dengan kata lain hal ini diakibatkan pengambilan keputusan intuitif hanya diambil oleh satu pihak saja sehingga hal-hal yang lain sering diabaikan.

(2) Pengalaman

Dalam hal tersebut, pengalaman memang dapat dijadikan pedoman dalam menyelesaikan masalah. Keputusan yang berdasarkan pengalaman sangat bermanfaat bagi pengetahuan praktis. Pengalaman dan kemampuan untuk memperkirakan apa yang menjadi latar belakang masalah dan bagaimana arah penyelesaiannya sangat membantu dalam memudahkan pemecahan masalah.

(3) Fakta

Keputusan yang berdasarkan sejumlah fakta, data atau informasi yang cukup itu memang merupakan keputusan yang baik dan solid, namun untuk mendapatkan informasi yang cukup itu sangat sulit.

(4) Wewenang

Keputusan yang berdasarkan pada wewenang semata maka akan menimbulkan sifat rutin dan mengasosiasikan dengan praktik diktatorial. Keputusan berdasarkan wewenang kadangkala oleh pembuat keputusan sering melewati permasalahan yang seharusnya dipecahkan justru menjadi kabur atau kurang jelas.

(5) Rasional

Keputusan yang bersifat rasional berkaitan dengan daya guna. Masalah – masalah yang dihadapi merupakan masalah yang memerlukan pemecahan rasional. Keputusan yang dibuat berdasarkan pertimbangan rasional lebih bersifat objektif. Dalam masyarakat, keputusan yang rasional dapat diukur apabila kepuasan optimal masyarakat dapat terlaksana dalam batas-batas nilai masyarakat yang diakui saat itu

Hubungan antara teori-teori diatas dengan permasalahan yang penulis angkat adalah untuk menganalisa pemerintah daerah sebagai subjek hukum publik yang melakukan pemungutan pajak atas tanah dan bangunan dengan menganalisa kewenangan Notaris - PPAT yang diperoleh secara atribusi.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, disebut penelitian karena peraturan perundang-undangan hukum yang merupakan dasar dari topik penelitian ini tidak dikonsepskan sebagai suatu gejala normatif yang mandiri, melainkan sebagai suatu institusi sosial yang berhubungan dengan institusi sosial lain. Hal ini berarti bahwa pendekatan ini dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang diteliti beserta hasil penelitian yang diperoleh dalam

hubungannya dengan aspek-aspek hukum, serta lebih lanjut mencoba untuk mencari realitas empirik dalam masyarakat, oleh karena itu penelitian hukum ini disebut penelitian hukum yang sosiologis atau *socio legal research*. Dengan pendekatan ini utamanya yang dipelajari dan diteliti adalah mengenai hukum dalam pelaksanaan (*law in action*)²⁴, dalam hal ini yaitu untuk mengkaji mengenai Praktek Administrasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dikaitkan dengan Praktek Notaris PPAT Dalam Pengenaan Pajak BPHTB di Kabupaten Magelang

2. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah Praktek Administrasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dikaitkan dengan Praktek Notaris PPAT Dalam Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang”.

3. Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini didasarkan pada data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, dalam hal ini penulis memperoleh data primer dari narasumber di

²⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 35.

Kabupaten Magelang. Narasumber adalah “orang-orang tertentu yang dinilai menguasai persoalan yang hendak diteliti, mempunyai keahlian dan berwawasan cukup”²⁵.

b. Data sekunder

Sumber data dalam penelitian ini didasarkan pada data sekunder. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum²⁶¹⁹. Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari:

- 1) Bahan hukum Primer, terdiri dari:
 - a) Undang Undang Dasar 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
 - c) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994.
 - d) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994.
 - e) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68,

²⁵ Bagong Suyatna, *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternative Pendekatan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 72.

²⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mammudji, *Penelitian Hukum Normatif, Pengantar Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1990, hlm. 14

Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

- f) Undang-undang No. 16 Tahun 2000 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983.
 - g) Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
 - i) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 - j) Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 Tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan.
 - k) Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu berbagai bahan kepustakaan (literatur) seperti buku-buku, hasil penelitian, makalah-makalah dalam seminar, simposium, lokakarya yang erat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

4. Metode dan Alat Pengumpulan Data

Pada penelitian kepustakaan ini pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen/pustaka/literatur, sedangkan alat yang digunakan pada penelitian ini bahan-bahan tertulis □ putusan pengadilan, perjanjian dan lain-lain²⁷.

5. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Kualitatif²⁸, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Tesis ini tersusun atas 4 (empat) bab dengan sub bab pada masing-masing babnya, dimana masing-masing bab tersebut saling terkait. Adapun sistematika dan kerangka penulisan secara keseluruhan tesis ini adalah sebagai berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusalah masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan. Untuk memberikan arahan

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm. 32.

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 51.

yang jelas agar tidak terjadi penyimpangan dalam pengumpulan data dan mencegah terjadinya pembahasan yang bias, maka penelitian dibatasi dan difokuskan dalam pokok-pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah.

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan tentang teori dan konsep yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Teori dan konsep diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan yang nantinya menjadi landasan teoritis guna menganalisa permasalahan dalam penelitian ini. Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah BPPKAD, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) BPHTB, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bab III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, untuk kemudian diolah dan dianalisis serta dikaitkan dengan tinjauan pustaka yang terdapat dalam Bab II. Pembahasan dalam bab ini adalah untuk dapat menganalisis dan mengkaji lebih dalam mengenai **Praktek Administrasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah**

**(BPPKAD) dikaitkan dengan Praktek PPAT Dalam
Pertanggungjawaban Pengenaan Pajak BPHTB di Kabupaten
Magelang.**

Bab IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan permasalahan dalam tesis ini dan kemudian diberikan saran sebagai bahan masukan yang dianggap perlu oleh penulis. Saran tersebut merupakan pendapat penulis berkaitan dengan tesis ini



BAB II

GAMBARAN UMUM TENTANG BADAN PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPPKAD) KABUPATEN MAGELANG, BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB), TANAH, NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

1. Gambaran Umum Tentang Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Magelang

a. Profil Badan

Nama : Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Magelang

Alamat : Jalan Soekarno Hatta No 59 Kota Mungkid 56511

Nomor Telepon : (0293) 788103

b. Ruang Lingkup Kegiatan

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah merupakan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

c. Visi Misi Kepala Daerah

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) mendukung Visi dan misi Kepala Daerah yang ditetapkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Magelang.

Visi : “Kabupaten Magelang Yang Semakin SEMANAH (Sejahtera, Maju Dan Amanah“), dimana Misi yang diemban oleh Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Magelang berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah

(RPJMD) adalah Misi ke 5 (lima) Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) yaitu “ Meningkatkan Kualitas Penyelenggaraan Tata Kelola Pemerintah yang Baik dan Demokratis”.

d. Profil Umum/ Sejarah Organisasi

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Magelang dan Peraturan Bupati Nomor 64 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, Dan Aset Daerah. Pembentukan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah sebagai salah satu lembaga teknis daerah yang dilatarbelakangi oleh perubahan pengelolaan keuangan daerah, yaitu Kepala Daerah diwajibkan menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan daerah yang terdiri dari laporan Realisasi (Anggaran Pendapatan Belanja Daerah) APBD, Neraca daerah, Laporan arus kas dan Catatan atas laporan keuangan. Konsekuensi logis dari perubahan atas pertanggungjawaban tersebut maka dibentuklah organisasi BPKKD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah) yang telah diubah namanya pada tahun 2008 menjadi Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) dan diubah kembali pada tahun 2017 menjadi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) guna terintegrasinya pengelolaan keuangan yang meliputi pencatatan dan pertanggungjawaban penerimaan kas dan pengeluaran kas, serta aset/barang daerah. Otonomi daerah dan peningkatan persaingan antar daerah telah memaksa organisasi pemerintah daerah melakukan perubahan-perubahan yang inovatif menuju pemerintahan yang baik dan demokratis. Perubahan yang paling mendasar yakni pengelolaan keuangan daerah yang menuntut alokasi anggaran disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat serta perkembangan teknologi yang menuntut terciptanya *good governance* dan *e-goverment* dimana keterbukaan serta transparansi pengelolaan keuangan dapat terwujud. Badan Pendapatan,

Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah merupakan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan dipimpin oleh Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) mempunyai tugas pokok membantu Bupati menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan.

Susunan organisasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, meliputi:

1. Kepala;
2. Sekretariat, membawahkan:
 - 1) Subbagian Program;
 - 2) Subbagian Keuangan; dan
 - 3) Subbagian Umum dan Kepegawaian.
3. Bidang Pengolahan Pendapatan, membawahkan:
 - 1) Subbidang Perencanaan Pendapatan;
 - 2) Subbidang Pendataan Pendapatan;
 - 3) Subbidang Penetapan Pendapatan.
4. Bidang Pelayanan, Penagihan Pendapatan, dan Sengketa Pajak, membawahkan:
 - 1) Subbidang Pelayanan;
 - 2) Subbidang Penagihan Pendapatan; dan
 - 3) Subbidang Verifikasi dan Sengketa Pajak.
5. Bidang Anggaran, membawahkan:

- 1) Subbidang Perencanaan Anggaran;
 - 2) Subbidang Penyusunan Anggaran.
6. Bidang Perbendaharaan, membawahkan:
- 1) Subbidang Pengendalian Perbendaharaan;
 - 2) Subbidang Kas Daerah.
7. Bidang Akuntansi, membawahkan:
- 1) Subbidang Akuntansi;
 - 2) Subbidang Pelaporan.
8. Bidang Aset, membawahkan:
- 1) Subbidang Analisa Kebutuhan;
 - 2) Subbidang Pengelolaan Aset; dan
 - 3) Subbidang Pengolahan Data Aset.

e. Maksud Dan Tujuan Didirikan

Pembentukan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) sebagai salah satu lembaga teknis daerah yang dilatarbelakangi oleh perubahan pengelolaan keuangan daerah, yaitu Kepala Daerah diwajibkan menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan daerah yang terdiri dari laporan Realisasi Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), Neraca daerah, Laporan arus kas dan Catatan atas laporan keuangan. Adapun Tujuan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang antara lain :

1. Meningkatkan kualitas dan profesionalisme sumber daya aparatur;
2. Meningkatkan sarana dan prasarana yang memadai secara kualitas dan kuantitas sehingga mendukung kelancaran pelaksanaan tugas;
3. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah serta Pendapatan Daerah lainnya;

4. Meningkatkan akuntabilitas pelaksanaan dan pertanggungjawaban keuangan Satuan Kerja Perangkat Daerah yang akuntabel dan profesional;
5. Meningkatkan akuntabilitas pelaksanaan dan pertanggungjawaban Barang Milik Daerah pada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang akuntabel dan profesional.

f. Tugas, Pokok dan Fungsi

Tugas Pokok Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah membantu Bupati menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan. Sedangkan Fungsi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) yaitu:

1. Perumusan kebijakan bidang perencanaan, pendataan, penetapan, pelayanan, penagihan pendapatan, sengketa pajak, anggaran, perbendaharaan, akuntansi, aset, dan kesekretariatan;
2. Pelaksanaan koordinasi kebijakan bidang perencanaan, pendataan, penetapan, pelayanan,
3. Bidang perencanaan, pendataan, penetapan, pelayanan, penagihan penagihan pendapatan, sengketa pajak, anggaran, perbendaharaan, akuntansi, dan aset;
4. Pelaksanaan kebijakan pendapatan, sengketa pajak, anggaran, perbendaharaan, akuntansi, dan aset;
5. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah dan pelayanan di bidang keuangan;
6. Pelaksanaan administrasi bidang perencanaan, pendataan, penetapan, pelayanan, penagihan pendapatan, sengketa pajak, anggaran, perbendaharaan, akuntansi, dan aset;

7. Pelaksanaan fungsi kesekretariatan badan pendapatan, pengelolaan keuangan, dan aset daerah;
8. Pelaksanaan tugas pembantuan yang diberikan kepada daerah bidang perencanaan, pendataan, penetapan, pelayanan, penagihan pendapatan, sengketa pajak, anggaran, perbendaharaan, akuntansi, dan aset;
9. Pemantauan, pengendalian, evaluasi dan pelaporan bidang keuangan perencanaan, pendataan, penetapan, pelayanan, penagihan pendapatan, sengketa pajak, anggaran, perbendaharaan, akuntansi, dan aset; dan
10. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh bupati terkait dengan tugas dan fungsinya.²⁹

2. Pengertian Tanah

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi (*the surface of the earth*). Dengan demikian, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) dari Pasal 4 tersebut menyatakan bahwa hak-hak atas tanah tersebut memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain. Tegasnya, meskipun secara pemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas tubuh bumi, air dan ruang

²⁹ <https://bppkad.magelangkab.go.id/home/detail/sekilas-bppkad-kab.-magelang> diakses pada tanggal 20 Nopember 2020 jam 08.00 WIB

yang ada di atasnya. Hal itu sangat logis, karena suatu hak atas tanah tidak akan bermakna apapun jika kepada pemegang haknya tidak diberikan kewenangan untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi, air dan ruang di atasnya tersebut³⁰.

Sebagai contoh, seorang pemilik sebidang tanah yang akan menggunakan tanahnya untuk membangun bangunan (*construction*) rumah tinggal, selain menggunakan tanah itu sendiri, otomatis juga akan menggunakan ruang di atas tanah tersebut untuk tinggi bangunan rumah dan ruang tubuh bumi untuk pondasi bangunan rumah. Dengan perkataan lain, kewenangan penggunaan hak tersebut diperluas. Oleh karena itulah maka Boedi Harsono mengatakan bahwa dalam pengertian yuridis tanah merupakan permukaan bumi, yang berdimensi dua; dalam penggunaannya tanah berarti ruang, yang berdimensi tiga³¹.

Sejauhmana pemegang hak atas tanah tersebut dapat menggunakan tubuh bumi dan ruang di atasnya dan apakah seorang pemegang hak atas tanah dapat menggunakan ruang bawah tanah dan atas tanah sampai kedalaman dan ketinggian yang tidak terbatas sepenuhnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menentukan batas yang bersifat umum, yakni sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu. Tentu, batas pemanfaatan yang dibuat oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) masih sangat umum/ sederhana/ sumir. Dalam praksis pemanfaatan tanah sebagai bentuk kewenangan pemegang hak atas tanah, pemanfaatan tanah juga dibatasi oleh

³⁰ Oloan Sitorus, 2004, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, hlm. 8

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 296.

peraturan mengenai tata ruang setempat, seperti: (1) kalau suatu ruang daratan dialokasikan oleh Perda mengenai tata ruang untuk permukiman/perkantoran, maka tidak bisa dimanfaatkan untuk kegiatan usaha, meskipun hak yang dimiliki oleh pemegangnya Hak Milik; (2) jika Perda menyatakan bahwa di suatu daerah tertentu hanya boleh mendirikan bangunan hanya sampai 4 lantai, maka pemegang hak atas tanah yang akan mendirikan bangunan tidak boleh mendirikan bangunan lebih dari ketinggian yang ditentukan³².

Apabila dikaitkan dengan pengertian tanah menurut Hukum Tata Negara (HTN), terdapat persamaan dalam pengertian tanah, yakni: tanah merupakan permukaan bumi; pemilikannya terhadap yang ada di permukaan bumi; penggunaannya juga terhadap sebagian yang ada di atas bumi dan tubuh bumi. Mengenai penggunaan di atas bumi misalnya, harus disesuaikan dengan batas-batasnya, yakni: keperluannya, kemampuan dari tanahnya, dan kewajaran serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya. Perbedaan mengenai pengertian tanah tersebut terletak pada status bangunan (*construction*) dan tanaman (*plantation*) yang ada di atas tanah tersebut; serta status kekayaan alam yang terkandung di bawah permukaan bumi. Apakah status benda-benda yang di atas permukaan atau di bawah permukaan bumi itu merupakan satu kesatuan atau terpisah dengan tanah. Status bangunan (*construction*) dan tanaman (*plantation*) tersebut tergantung pada asas penguasaan-pemilikan yang dipakai oleh suatu negara. Apakah menggunakan asas perlekatan (*accessie*) atau asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*). Menurut asas perlekatan (*accessie*), bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah

³² Oloan Sitorus, *Op.cit.*, hlm. 8-9

dengan sendirinya menjadi milik dari yang empunya tanah. Tegasnya, pada negara yang menganut asas perlekatan (*accessie*), tanah adalah permukaan bumi dan apa yang ada di atas serta di bawahnya. Jadi menurut konsepnya, pemilik tanah adalah pemilik ruang yang ada di atas dan tubuh di bawahnya. Adapun udara yang ada di atas tanah dapat dibagi-bagi dalam lapisan-lapisan (*strata*). Pemilik tanah dapat memberi izin kepada orang lain untuk membangun lapisan-lapisan udara tersebut. Hak untuk membangun disebut *tide*, misalnya diberi *lease* 10 tahun. Tapi perlu diingat bahwa yang diberi hak hanya *stratunya*, bukan hak atas tanahnya. Agar pemilik lapisan-lapisan udara tersebut dapat sampai ke tanah, maka kepadanya diberikan hak untuk mempunyai akses ke tanah yang disebut *easement*³³.

Selanjutnya, berdasarkan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding*), pemilik tanah belum tentu menjadi pemilik bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah. Walaupun demikian, dalam praktek dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sepanjang memenuhi 3 (tiga) syarat di bawah ini:³⁴

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berpondasi dan tanaman yang merupakan tanaman keras;
2. Bangunan dan tanaman tersebut adalah milik yang empunya tanah; dan

³³ Oloan Sitorus, *Op.cit.*, hlm. 10.

³⁴ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 266

3. Maksud yang demikian disebutkan secara tegas dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Selanjutnya, status kekayaan alam yang ada di bawah permukaan bumi, seperti bahan-bahan galian (A, B, C), juga mendapat pengaturan yang bervariasi antara berbagai negara. Menurut Hukum Tata Negara sesuai yang ditentukan dalam Pasal 8 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah tidak meliputi hak atas kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah tersebut. Hal itu logis, oleh karena sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa hak atas tanah hanyalah hak atas permukaan bumi, tidak atas benda-benda yang ada di dalam tubuh bumi. Tegasnya, untuk memperoleh kewenangan terhadap pengelolaan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi haruslah dengan hak yang lain, yang disebut sebagai kuasa pertambangan. Hak atas kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi itu akan diatur tersendiri. Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) inilah yang merupakan pangkal dari perundang-undangan pertambangan³⁵.

- a. Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik

³⁵ Oloan Sitorus, *Op.cit.*, hlm. 11.

tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan pada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak menuntut diteruskannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal juga penguasaan yuridis yang memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang mempunyai tanah. Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” di atas dipakai dalam aspek perdata. Dalam UUD 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian “dikuasai” dan “menguasai” dipakai dalam aspek publik, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)³⁶.

Boedi Harsono menyatakan bahwa dalam tiap Hukum Tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT). Semua Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium

³⁶ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 23.

atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah." Secara yuridis, "berbuat sesuatu" yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan privat, public atau bahkan dapat sekaligus kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) berisi kewenangan yang luas, tidak sekedar berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Dalam pada itu, Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) lebih luas daripada Hak Atas Tanah (HAT)³⁷.

Kewenangan privat yang dimaksud dalam penguasaan pada Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) adalah dalam bentuk penguasaan yuridis yang dilandasi hak. Pada umumnya penguasaan yuridis tersebut menguasai secara fisik tanah yang dihaki, seperti pemegang hak atas tanah yang umumnya menguasai dan atau menggunakan tanahnya secara fisik. Perlu kiranya ditambahkan bahwa ada juga penguasaan yuridis yang, walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya: (a) ketika tanah disewakan, maka penyewalah yang menguasai secara fisik; (b) ketika tanah dikuasai pihak lain tanpa hak (*diokupasi*). Dalam kondisi "(b)" tersebut, pemilik tanah berdasarkan penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya;

³⁷ *Ibid.*, hlm. 23-24.

sedangkan dalam hal "a" penguasaan fisik itu akan kembali ketika hubungan sewa-menyewa sudah berakhir³⁸.

Meskipun pada umumnya penguasaan yuridis memberi kewenangan untuk menguasai tanahnya secara fisik, ada juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, yakni kreditor pemegang hak jaminan atas tanah yang mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang mempunyai tanah. Kewenangan publik yang menjadi isi dari arti penguasaan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa hubungan hukum antara negara dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terdapat di wilayah Indonesia diberi pranata hukum Hak Menguasai Negara (HMN). Isi kewenangan Hak Menguasai Negara tersebut secara resmi dijabarkan oleh Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa Hak Menguasai Negara (HMN) memberi wewenang untuk: (a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; serta (c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum antara

³⁸ Oloan Sitorus, *Op.cit.*, hlm. 13.

orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Kewenangan privat dan (sekaligus) publik yang terkandung dari pengertian penguasaan dalam Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) dapat ditemukan pada Hak Bangsa dan Hak Ulayat. Hak Bangsa sebagai bentuk Hak Penguasaan Atas Tanah (HPAT) yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional ditemukan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia. Menurut Boedi Harsono, Hak Bangsa mengandung 2 (dua) unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan³⁹.

Unsur kepunyaan berisi kewenangan yang bersifat privat dan unsur tugas kewenangan bersifat publik. Unsur kepunyaan itu bersifat privat, yakni berisi kewenangan dari seluruh warga Bangsa Indonesia untuk dapat mempunyai bagian dari wilayah Indonesia untuk dapat dimiliki sebagai hak yang bersifat keperdataan, dalam hal ini hak atas tanah. Unsur kepunyaan inilah yang menjadi alasan atau sumber terbitnya segala hak-hak atas tanah di Indonesia. Unsur tugas kewenangan mengatur dalam Hak Bangsa adalah bersifat publik. Tugas kewenangan mengatur dimaksud diperlukan untuk mengatur wilayah bangsa dimaksud, sehingga dapat mendukung dan menjamin kelangsungan Indonesia sebagai bangsa. Bagian '*berpendapat huruf d*' dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tugas negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya

³⁹ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 269-270

itu dimaksudkan agar semua tanah di wilayah kedaulatan Bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat⁴⁰.

Agar kewenangan ini dapat dilaksanakan secara baik diperlukan pelaksana yang mampu sebagai personifikasi dari seluruh Bangsa Indonesia. Pelaksana itu adalah Negara Indonesia. Dalam pada itulah, maka unsur publik dari Hak Bangsa secara yuridis telah dilimpahkan kepada negara sejak berdirinya negara Indonesia. Wujud unsur publik Hak Bangsa yang dilimpahkan itulah yang kemudian disebut sebagai Hak Menguasai Negara (HMN) sebagaimana yang dikukuhkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam hal ini digunakan istilah “dikukuhkan”, oleh karena tanpa disebutkan kembali dalam UUD 1945 pun, sesungguhnya Hak Menguasai Negara itu secara hukum telah dilimpahkan ketika Negara Indonesia berdiri sah sebagai negara. Tegasnya, disebutkan atau tidak di dalam konstitusi suatu negara, eksistensi Hak Menguasai Negara tetap dimiliki oleh negara tersebut.

b. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu

⁴⁰ Oloan Sitorus, *Op.cit.*, hlm. 14.

bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah record (rekaman) pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan, dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi, dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah⁴¹.

Pendaftaran tanah menurut Bachtiar Effendie, yaitu suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah secara kontinu dan terus-menerus untuk menginventarisasikan data-data berkaitan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara mengenai pendaftaran hak atas tanah Effendie merumuskannya sebagai suatu kewajiban yang harus dijalankan secara kontinu oleh pemegang hak yang bersangkutan setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut agar data-data yang berhubungan dengan peralihan hak-hak atas tanah sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat diinventarisasikan agar dapat memperoleh sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat⁴².

⁴¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm.18-19.

⁴² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 15

Dari definisi yang diberikan, kelihatan bahwa antara pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah, terdapat perbedaan yang menyolok. Perbedaan itu terletak pada subyek yang melakukan pendaftaran. Pada pendaftaran tanah, subyek yang melakukan pendaftaran tanah adalah pemerintah, sementara dalam pendaftaran hak atas tanah, subyek yang melakukan pendaftaran adalah pemegang hak tanah itu sendiri. Selanjutnya, hal yang sama pada kedua kegiatan ini adalah:

- 1) mengenai waktu, yakni bahwa kegiatan pendaftaran itu harus dilakukan terus-menerus baik oleh pihak pemerintah maupun oleh si pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) kegiatan itu harus mengacu kepada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan

asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan mengenai asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

1) Asas sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas aman

Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas terjangkau

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

4) Asas mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang

tersedia wajib akurat, Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

5) Asas terbuka

Dimaksudkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

b. Obyek Pendaftaran Tanah Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

- 1) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- 2) tanah hak pengelolaan;
- 3) tanah wakaf;
- 4) hak milik atas satuan rumah susun;
- 5) hak tanggungan;
- 6) tanah negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Sedangkan obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta

pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya⁴³.

c. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tujuan pendaftaran tanah tidak dinyatakan dengan tegas. Pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk:

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- 3) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Adapun fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Akan tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya tanpa

⁴³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 69.

dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Ini misalnya berlaku bagi pendaftaran hipotik/hak tanggungan. Sebelum didaftar di Kantor Pertanahan, hipotik/hak tanggungan itu belum mengikat secara hukum.

Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu, tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu. Alat bukti itu adalah sertifikat yang didalamnya disebut adanya perbuatan hukum itu dan bahwa pemiliknya sekarang adalah pembeli atau yang menerima hibah atau yang memperoleh penukaran⁴⁴.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Disinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan pembuat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu menuju cita-cita adanya kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang umumnya dipegang oleh sebagian besar rakyat Indonesia.

⁴⁴ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 96

d. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan realisasi salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya. Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang membebaninya. Dengan sertipikat tanah, maka kepastian berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak, dan obyek haknya menjadi nyata. Oleh karena itu, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.

Lingkup pekerjaan pendaftaran tanah meliputi:

- 1) pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas, dan luas tanah yang bersangkutan;

- 2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Termasuk dalam kegiatan ini adalah pendaftaran atau pencatatan hak-hak lain, baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan, serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu. Selain mengenai status tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek haknya yaitu siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan;
- 3) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat⁴⁵.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah meletakkan dua kewajiban pokok bagi pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban tersebut meliputi:
 - a) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
 - b) pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya;
 - c) pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 97

Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah.

- 2) Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimilikinya. Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)), hak guna usaha (Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)), hak guna bangunan (Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)), dan hak pakai (Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah).

Kewajiban yang menjadi beban pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian terdapat perbedaan antara pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah untuk melaksanakannya, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya⁴⁶

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan di atas dilaksanakan melalui dua cara yaitu:

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis.

⁴⁶ Bachtiar Effendie, *Op. Cit.*, hlm. 47-48

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2) Pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri⁴⁷

e. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang digunakan dalam

⁴⁷ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006, hlm. 29

penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu:

- 1) Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*);
- 2) Sistem pendaftaran hak (*registration of title*).

Persamaan dari kedua sistem pendaftaran tersebut adalah baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan antara lain perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan. Dalam kedua sistem pendaftaran tersebut akta merupakan sumber data yuridis. Perbedaannya adalah:

- 1) pada sistem pendaftaran akta, pendaftaran berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya yaitu peralihan haknya dengan cara mendaftarkan akta. Akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah yang bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.
- 2) Pada sistem pendaftaran hak, pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan akta yang

didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif. Sebelum dilakukan pendaftaran hak oleh pejabat pendaftaran tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan⁴⁸.

Selanjutnya dikenal dua macam asas hukum pendaftaran tanah yaitu:

1) Asas itikad baik

Asas itikad baik menyatakan bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Tujuannya yaitu melindungi orang yang dengan itikad baik untuk memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang yang sah. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah, maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti sehingga asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam asas ini adalah sistem positif. Dalam sistem positif, daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, sehingga orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan

⁴⁸ Budi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 76-78

haknya. Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak.

2) *Asas nemo plus juris*

Asas nemo plus juris menyatakan bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Sistem pendaftaran tanahnya disebut system negatif. Dalam sistem negatif, daftar umum tidak mempunyai kekuatan bukti, sehingga terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi orang yang terdaftar tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang menjadi enggan untuk mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif. Adapun kelebihanannya adalah pendaftaran yang dilakukan lancar atau cepat dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak⁴⁹.

⁴⁹ Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 117-118

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa sistem pendaftaran tanah berkaitan dengan kegiatan publikasi berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di Kantor Pertanahan berupa daftar-daftar dan peta, sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan dan sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Secara umum dikenal dua sistem publikasi, yaitu system publikasi positif dan sistem publikasi negatif⁵⁰.

a) Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti ia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya. Negara

⁵⁰ Budi Harsono *Op. Cit.*, hlm. 80

menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem ini mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan “*title by registration*” (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu “*indefeasible title*” (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan “*the register is everything*” (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk mendapatkan kembali tanah yang bersangkutan. Jika pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian (*compensation*) berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu “*assurance fund*”⁵¹.

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga mutlak adanya register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta. Sistem publikasi positif ini akan menghasilkan suatu produk hukum yang dijamin kebenarannya oleh pemerintah dan oleh karena itu tidak bisa diganggu gugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa segi negatif

⁵¹ Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 121-122

dalam system publikasi positif adalah tertutup kemungkinan bagi pihak-pihak yang merasa sebagai pemegang hak yang sebenarnya untuk melakukan gugatan atau tuntutan terhadap segala sesuatu yang telah tercatat dalam sertifikat tersebut karena negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Secara umum, stelsel positif dapat dilihat pada hal-hal sebagai berikut:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan tugas untuk meneliti secara materiil dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta.
- (2) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak mempunyai wewenang mengalihkan haknya. Campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat mempersoalkannya⁵²

b) Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih

⁵² Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 65

berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan. Secara umum, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negative mempunyai karakteristik yakni:

- 1) Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum;
- 2) Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui;
- 3) Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya;
- 4) Tidak seorangpun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik;
- 5) Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri;
- 6) Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa

saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap⁵³.

Pendaftaran tanah sistem publikasi negatif tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya⁵⁴.

Subyek hak yang merasa mempunyai hak atas tanah masih dapat mempertahankan haknya dengan cara melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya terdaftar dalam buku tanah. Bagi pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam system negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar, sebagai akibat

⁵³ *Ibid*, hlm. 59-60

⁵⁴ Budi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 81-82

tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah. Sedangkan kelemahannya adalah tidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang disediakan dalam rangka pendaftaran tanah. Orang yang akan membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menanggung sendiri resikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya. Pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Dengan demikian sistem publikasi negatif mengandung kelemahan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum. Jadi ciri pokok sistem publikasi negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak (*de eigenlijke eigenaar*). Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai⁵⁵.

Stelsel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-bukti yang sah akan dilindungi oleh hukum yang berlaku. Jangkauan kekuatan pembuktian setipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diberikan dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis

⁵⁵ Sutedi, *loc. cit.*

yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu orang yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau oleh badan hukum yang mendapat persetujuannya.

Asas itikad baik memberikan perlindungan kepada orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Namun asas itikad baik ini, menurut Hoge Raad, merupakan doktrin yang merujuk kepada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*), sehingga pembuktian itikad baik atas pemilikan hak atas tanah lebih banyak melalui pengadilan. Asas itikad baik dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Dalam asas hukum *nemo plus iuris*, seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*), yang berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta

ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Asas *nemo plus juris* memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Karena itu *asas nemo plus juris* selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat dari orang yang merasa sebagai pemiliknya. Berdasarkan *asas nemo plus juris*, maka penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapapun dimana hak itu berada. Hal ini sangat penting untuk memberi perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Umumnya asas ini berlaku dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif⁵⁶.

Sekalipun suatu negara menganut salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah, tetapi tidak ada yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah karena asas hukum atau sistem pendaftaran tanah tersebut mempunyai kekurangan dan kelebihan masing-masing, sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri. Dalam praktik, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem publikasi positif memberi beban terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Dalam hukum pendaftaran tanah hak

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 62-65

barat, dahulu ada dikenal sebagai lembaga *acquisitive verjaring* yang dapat mengakhiri kelemahan sistem publikasi negatif. Akan tetapi lembaga ini sudah tidak ada lagi seiring dengan tidak adanya lagi tanah-tanah hak barat dan dengan dicabutnya pasal yang mengaturnya oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Lembaga yang dapat menggantinya adalah lembaga yang dikenal dengan sebutan *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang sertipikat⁵⁷

f. Pendaftaran Tanah di Indonesia

Mengenai sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikemukakan oleh para ahli hukum yang mengemukakan pandangannya masing-masing. Parlindungan menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disamping menganut sistem positif juga sistem negatif. Sedangkan menurut Maria Sumardjono, sistem pendaftaran tanah yang dipakai di Indonesia adalah sistem positif sekalipun secara tidak langsung. Sistem pendaftaran tanah yang dianut sekarang adalah sistem buku tanah, dimana yang dibukukan adalah hak-haknya (*registration of title*). Demikian juga menurut Boedi Harsono, sesungguhnya pendaftaran tanah di negara kita menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, tetapi bukan maksudnya akan

⁵⁷ Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 114.

menggunakan apa yang disebut sistem positif. Ketentuan tersebut tidak memerintahkan dipergunakannya sistem positif, karena sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan alat bukti yang mutlak. Hal ini ditegaskan dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menuntut orang yang namanya tercantum dalam sertipikat dalam waktu lima tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu. Jadi pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah mutlak, karena orang yang terdaftar dalam buku tanah tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat orang yang berhak. Bahwa sistem yang dipergunakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bukanlah system negatif yang murni melainkan sistem negatif yang bertendensi positif. Pengertian negatif disini adalah bahwa keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan. Pendapat serupa dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa stelsel pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 lebih tepat dinamakan stelsel campuran antara stelsel negatif dan stelsel positif. Pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (*stelsel negatif*) dan menyempurnakannya dengan mempergunakan unsur stelsel positif. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah mengambil ciri-ciri dari pada kedua stelsel tersebut. Stelsel negatif ternyata dari perlindungan yang diberikan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) kepada pemilik yang sebenarnya

dan stelsel positif dari campur tangan pemerintah untuk meneliti kebenaran peralihan itu. Pengambilan unsur-unsur sistem positif di lembaga pendaftaran tanah lebih menjamin usaha-usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Para pejabat berhak menjajaki proses terjadinya peralihan dan berhak menolak pembuatan akta peralihan hak ataupun menolak melakukan pendaftaran tanah jika dilihat adanya syarat-syarat yang tidak terpenuhi. Penggunaan ciri-ciri stelsel positif dapat menutupi kelemahan-kelemahan stelsel negatif. Bagi masyarakat yang masih perlu mendapat bimbingan hal ini merupakan bantuan yang besar untuk mencegah terjadinya hal-hal yang dapat menimbulkan kerugian pada pemilik yang sebenarnya dan para pembeli. Menurut system pendaftaran tanah di Indonesia juga disebut Quasi Positif (positif yang semu). Adapun ciri-ciri sistem quasi positif adalah:

- 1) nama yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi oleh hukum. Sertipikat adalah tanda bukti hak yang kuat, bukannya mutlak;
- 2) setiap peristiwa balik nama, melalui prosedur dan penelitian yang seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan (*Openbaar Beginsel*);
- 3) setiap persil batasnya diukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah, dengan melihat kembali batas persil, apabila dikemudian hari terdapat sengketa;

- 4) pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat dapat dicabut melalui proses putusan Pengadilan Negeri atau dibatalkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional apabila terdapat cacat hukum;
- 5) pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti rugi kepada masyarakat karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah, melainkan masyarakat sendiri yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan melalui proses Pengadilan Negeri untuk memperoleh haknya serta ganti rugi.

Disisi lain Abdurrahman menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif dimana segala kekurangan yang ada pada sistem negatif dan sistem positif sudah dapat diatasi. Sistem ini pada masa sekarang sangat cocok dengan keadaan di negara kita sekalipun memang harus diakui akan perlunya diadakan beberapa penyempurnaan guna disesuaikan dengan perkembangan dan kemajuan⁵⁸.

Menurut Bachtiar Effendi, pendaftaran tanah dengan sistem positif sudah saatnya untuk ditinggalkan, karena dengan sistem positif sertipikat tanah merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Dengan demikian akan dihindari tumpang tindihnya sertipikat tanah sehingga apa yang diharapkan suatu kepastian hukum pemegangan hak atas tanah akan dapat

⁵⁸ Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 63-67

terlaksana. Dalam praktik peradilan di Indonesia seringkali dijumpai adanya sengketa sertifikat tanah yang tumpang tindih, atau zegel tanah berhadapan dengan sertifikat tanah yang bernilai “kuat”. Dengan kata lain, karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menganut sistem negatif maka terhadap mereka yang merasa berhak atas sebidang tanah selalu terbuka kesempatan untuk dapat mengajukan persoalannya melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dinyatakan sebagai yang berhak atas tanah tersebut. Kelemahan dari sistem negatif ini adalah bahwa akan membuka kemungkinan kepada siapa saja yang merasa berhak atas tanah untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara kendatipun diatas tanah yang disengketakan itu telah diterbitkan sertifikat tanahnya, sehingga dengan demikian mungkin saja terjadi kekurangtelitian para petugas dalam memberikan sertifikat tanah, karena akhirnya instansi Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara yang akan menilai kebenaran siapakah pemilik atau pemegang hak atas tanah sesungguhnya dari tanah yang disengketakan. Pemakaian sistem positif ini tidak menutup kemungkinan andaikata sertifikat tanah tersebut diperolehnya dengan penipuan atau uang sogok, pemegang hak atas tanah yang sebenarnya selalu dapat mengajukan tuntutan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku⁵⁹.

Arie S. Hutagalung mengemukakan bahwa sistem pendaftaran tanah negatif dengan tendensi positif inilah yang diterapkan saat ini, jadi sertifikat

⁵⁹ Bachtiar Effendie, *Op.Cit.*, hlm. 39

hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dapat saja digugat keabsahannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan sertipikat tersebut, jadi sertipikat hak atas tanah hanya sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak. Adapun tendensi positif dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam wujud adanya upaya “*contradictoir delimitation*”, yaitu upaya mengurangi sengketa mengenai (tanda) batas-batas tanah, dimana petugas Badan Pertanahan Nasional aktif melibatkan para pihak pemilik tanah yang letaknya berbatasan untuk menentukan tanda batas⁶⁰.

Demikian pula dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah, sistem publikasi adalah sistem publikasi negatif tetapi yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sistem hukum tanah nasional tidak menganut sistem publikasi positif dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem publikasi negatif tetapi yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian

⁶⁰ Arie S. Hutagalung, “Perlindungan Pemilikan Tanah Dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional” dalam Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 397-398

yang kuat. Pernyataan yang demikian tidak akan terdapat dalam peraturan pendaftaran dengan system publikasi negatif yang murni. Sedangkan sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah system pendaftaran hak (*“registration of titles”*) yang tampak dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dalam pelaksanaan pemungutan dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baik dari tahun berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau yang sekarang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 disebut Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang pada awal penerapannya dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama (Pajak Pusat) sekaligus berlakunya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU

PDRD), yang sekarang menjadi pajak daerah yang masih saja menimbulkan berbagai permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, waris, hibah, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), yang sering kali kurang mengerti mengenai perihal ketentuan dalam cara pemungutan dan cara penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus mereka bayarkan⁶¹.

Pelimpahan Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah ini sesuai dengan sistem desentralisasi yang memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah daerah dan pemerintah pusat. Pada masing-masing tingkatan pemerintahan memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak. Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah dibuat peraturan daerah atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah oleh sebab menyangkut hak, kewajiban dan kekayaan rakyat daerah. Menyangkut kekayaan rakyat, menjadikan permasalahan pada penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baik yang diatur dalam Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah dengan menggunakan patokan nilai transaksi perpindahan hak atas tanah dengan cara jual beli. Nilai transaksi merupakan nilai kesepakatan pertukaran barang dengan uang antara para pihak yang melakukan transaksi

⁶¹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2008). hlm. 13

(penjual-pembeli). Sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, oleh karena sebab akibat dalam hal ini benar-benar menyatakan secara riil harga transaksi yang dicantumkan dalam Akta Jual-Beli PPAT yang akan digunakan sebagai dasar perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disepakati oleh para pihak yang melakukan transaksi.⁶²

Dalam pelaksanaan pemungutan terutama dalam hal jual beli tanah, dikenal suatu pajak yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selanjutnya dapat dibayarkan kepada lembaga atau badan hukum yang disebut BPPKAD (Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah). Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau selanjutnya disebut (BPHTB) didalam pelaksanaannya sejak Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disebut Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) semula merupakan pajak pusat, maupun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), yang

⁶² Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, Manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*, (Yogyakarta: Total Media, 2008). hlm. 39

kemudian menjadi pajak daerah masih menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah ataupun warisan, yang seringkali tidak paham dengan ketentuan dalam hal cara pemungutan dan cara penentuan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus mereka bayarkan.⁶³ Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini sesuai dengan sistem desentralisasi yang memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah, yang masing-masing tingkat pemerintahan memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak. Dalam melaksanakan kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah tersebut dibuat peraturan daerah atas persetujuan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (DPRD), karena menyangkut hak, kewajiban, dan kekayaan rakyat daerah.⁶⁴

Sejarah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu terletak pada diberlakukan pungutan dengan nama Bea Balik Nama (BBN) berdasarkan *Staatsblad* 1924 Nomor 291, dikenakan terhadap⁶⁵:

- 1) setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia;

⁶³ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, Bogor, 2008) hlm. 13

⁶⁴ Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*, Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 39.

⁶⁵ E-Journal Vol.3, No.3, Desember 2018, “Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah”, oleh Suryanto, Bambang Hermanto dan Mas Rasmini, di Departemen Administrasi Bisnis, Universitas Padjadjaran.

- 2) peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia

Pada tahun 1960 diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang tidak lagi mengakui hak-hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Ordonansi Balik Nama *Staatsblad* 1834 Nomor 27. Sejalan dengan diberlakukannya Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi. Terjadi suatu ketidak-adilan mengingat peralihan harta gerak seperti kendaraan bermotor dikenakan bea balik nama. Sebagai pengganti Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah, diberlakukan lagi pungutan pajak atas pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sendiri telah diperbarui dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000⁶⁶.

Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mengenai pengenaan pajak atas Peralihan Hak di Kabupaten Magelang dimulai sejak tanggal 01 Januari 2011 Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) kewenangan pemungutannya dialihkan oleh Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak provinsi terdiri dari pajak

⁶⁶ *Ibid.*

kendaraan bermotor, biaya balik nama kendaraan bermotor, pajak air, dan pajak rokok. Pajak kabupaten/kota terdiri dari pajak perhotelan, pajak restoran (makanan kelas premium), pajak hiburan (*club* malam), pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan (pabrik), pajak parkir, pajak air tanah, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Magelang dan Peraturan Bupati Magelang Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah maka Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang (BPPKAD) berubah menjadi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) pada Tahun 2017. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah mempunyai tugas membantu Bupati menyelenggarakan fungsi penunjang urusan pemerintahan dibidang keuangan, hal demikian guna mencapai visi Kabupaten Magelang yaitu: *“Terwujudnya Kabupaten Magelang Yang Semakin Semanah atau (Sejahtera, Maju dan Amanah)”*. Kepala Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Magelang membawahi Sekretariat dan 6 (enam) Bidang antara lain yaitu Bidang Perencanaan, Pendataan, dan Penetapan Pendapatan,

Bidang Pelayanan, Penagihan Pendapatan dan Sengketa Pajak, Bidang Anggaran, Bidang Perbendaharaan, Bidang Akuntansi dan Bidang Aset.⁶⁷

Kegiatan pembangunan dari tahun ke tahun berpengaruh pada peningkatan kegiatan jual beli tanah dan/atau bangunan. Dalam kegiatan jual beli tersebut terjadi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Pengalihan hak atas tanah tersebut merupakan kegiatan yang dapat memberikan pemasukan bagi pemerintah daerah (Pemda). Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 *juncto* Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) masih berada di tangan pemerintah pusat.

Setelah dikeluarkannya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), kewenangan pemungutan dialihkan ke Pemerintah Daerah. Berdasarkan Pasal 1 angka 41 UU PDRD, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah/dan bangunan diartikan sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan/atau bangunan ialah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya. Ketentuan, definisi, dan jenis hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang No. 5

⁶⁷ <http://bppkad.magelangkab.go.id/> diakses pada 06 April 2019 pukul 13.43 WIB.

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU Pokok Agraria).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 85 ayat (1), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimaksud termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi dua hal. Pertama, pemindahan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemasalahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, atau hadiah. Kedua, pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.

Tidak semua perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Adapun objek yang tidak dipungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ialah sebagai berikut:

1. Objek yang diperoleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Objek yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Objek yang diperoleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
4. Objek yang diperoleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Objek yang diperoleh orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
6. Objek yang diperoleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sementara orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan sebagai wajib pajaknya. Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, nilai perolehan objek pajak (NPOP) menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Jika nilai perolehan objek pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan (PBB) pada tahun

terjadinya perolehan maka dasar pengenaan yang digunakan yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB.

Penghitungan besaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan harus memperhatikan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) tersebut ditetapkan paling rendah sebesar Rp.60.000.000 untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) paling rendah sebesar Rp.300.000.000. Masing-masing Pemda berhak menentukan sendiri besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) tersebut yang nantinya ditetapkan dalam peraturan daerah.

Dalam Pasal 87 dan Pasal 90 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) telah mengatur terkait Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang disesuaikan dengan objek pajaknya sebagai berikut.

Objek BPHTB	NPOP	Saat Terutang BPHTB
Jual beli	Harga transaksi	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Tukar menukar	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Hibah	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Waris	Nilai pasar	Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan
Pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai pasar	Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak	Nilai pasar	Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
Penggabungan usaha	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Peleburan usaha	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Pemekaran usaha	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Hadiah	Nilai pasar	Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang	Sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5%. Tarif pajak ini akan ditentukan lebih detail oleh masing-masing pemerintah daerah sesuai dengan potensi pajak yang dimilikinya. Namun, mayoritas pemerintah daerah memilih untuk menetapkan tarif paling tinggi untuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Adapun Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dipungut di wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada. Untuk memenuhi unsur legalitas, proses pemindahtanganan hak atas

tanah dan/atau bangunan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT)/Notaris. Terdapat beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan dalam memperoleh hak tersebut secara legal sebagaimana diatur dalam Pasal 91 dan Pasal 92 UU PDRD. Pertama, setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, pejabat pembuat akta tanah (PPAT)/ notaris dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kedua, kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dan kepala yang membidangi pertanahan juga hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak tersebut setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Ketiga, pembuatan akta atau risalah lelang akan dilaporkan kepada kepala daerah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya. Adapun risalah lelang adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara. Tata cara pelaporan bagi pejabat diatur lebih lanjut dengan peraturan kepala daerah. Sesuai dengan Pasal 93 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UU PDRD, apabila terdapat PPAT/notaris dan kepala kantor tersebut terbukti melanggar ketentuan maka dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000 untuk setiap pelanggaran. Atas pelanggaran yang dilakukan, kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara juga akan dikenakan denda sebesar Rp 250.000 untuk setiap laporan⁶⁸.

⁶⁸ <https://news.ddtc.co.id/simak-ini-ketentuan-pemungutan-bphtb-oleh-pemda>

4. Notaris

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”⁶⁹.

Notaris sebagai pejabat umum, merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, teristimewa dalam pembuatan Akta Autentik sebagai alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan⁷⁰.

Terdapat tiga fungsi akta notariil (akta autentik) yaitu sebagai bukti bahwa pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu, sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak, sebagai bukti kepada pihak ketiga pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai kehendak para pihak⁷¹.

Kewenangan Notaris juga dalam pembuatan aktanya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang berbunyi: “Notaris

⁶⁹ Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

⁷⁰N.G, *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta), Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006, hlm 72

⁷¹*Ibid*, hlm 43

adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undnag-undang⁷². Untuk dapat membuat akta autentik maka Notaris harus-harus memiliki kedudukan sebagai “pejabat umum” karena dengan kedudukan tersebut Notaris dapat memiliki wewenang untuk membuat akta autentik. Tentang apa saja Notaris berwenang dalam membuat akta-akta otentk. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa dia berwenang membuat akta-akta autentik tentang semua tindakan-tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan (*bestchikkingen*).

Notaris membuat akta autentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam setiap kehidupan masyarakat Dengan adanya akta autentik, memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta autentik tersebut merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengketa⁷³. Dalam hal kewenangan utama Notaris adalah untuk membuat akta autentik, maka otensitas dari akta Notaris tersebut bersumber dari Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dimana Notaris dijadikan sebagai pejabat umum (*openbaarambtenaar*) sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Legalisasi tidak disebutkan secara tersurat, namun tersirat sebagaimana

⁷² penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 (1)

⁷³ penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal Surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Ketentuan ini merupakan legalisasi akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan Notaris.

Pasal 15 ayat (2) menyebutkan Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁷⁴

Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh

⁷⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp_37_1998.pdf, tanggal 14-02-2017, jam 08.37, Hal. 10-11

Menteri Agraria. Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria untuk melaksanakan kewenangan tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud PP Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk membuat akta peralihan hak atas tanah-tanah yang telah memiliki hak atau tanah bersertifikat, sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat, peralihan hak atas tanahnya dibuat oleh Notaris.

Menurut Tan Thong Kie keberadaan Notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang (*figure*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (*capnya*) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar*) atau (*unimpeachhable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari-hari akan datang. Kalau seorang *advocate* membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan.⁷⁵

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta dibawah tangan atau akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut.⁷⁶

⁷⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. I, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 449.

⁷⁶ R. Subekti berpendapat "Suatu akte ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani, dengan demikian unsur penting untuk

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

Aspek lahiriah dari akta Notaris dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa akta Notaris sebagai alat bukti berkaitan dengan tugas pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Yang menegaskan dalam amar putusan bahwa *judex facti*, membatalkan akta Notaris, hal ini tidak dapat dibenarkan, karena pejabat Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan para pihak yang menghadap Notaris tersebut⁷⁷. Sehingga dapat disimpulkan bahwa akta Notaris tidak dapat dibatalkan, sebab fungsi dari Notaris hanya mencatatkan apa yang menjadi kehendak serta keinginan para pihak, sehingga tidak ada kewajiban dari Notaris untuk menyelidiki secara materil hal yang dikemukakan oleh para penghadap.

5. PPAT

a. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberikan tugas secara jelas tertera dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak

suatu akte adalah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu". Lihat R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. XVI, (Jakarta: Padya Paramita, 2007), hal. 25.

⁷⁷ Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2015) hal. 21

milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan jabatan yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang ditunjuk memiliki kewenangan untuk membuat Akta-akta tanah tertentu. Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pun jelas menyebutkan bahwa peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri yaitu peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diatur dengan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pelaksana Dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006.

- a. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perjajian Jual Beli

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu Kewenangan membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai hak atas dan hak milik satuan rumah susun

yang terletak Di Dalam daerah kerja.

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan” dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , yaitu :

- 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:⁷⁸

⁷⁸Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia, http://file.iu.co.id/pp_no_24_2016-0453a-1975_139.pdf, 14-02-2017, tanggal 14-02-2017, jam 08.37, Hal. 10-11 hal.2

- 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 Taggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dibutuhkan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat aktanya dan melaksanakan pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak dan pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, dan lain-lainnya⁷⁹

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam

⁷⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998)*, (Bandung: Mandar Maju, 1999). hlm.83.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya.
- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu:”
 - a. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).
 - b. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 43 ayat (2).
 - c. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 44 ayat (1). Pengertian akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah: “Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. “

Adanya aturan tersebut di atas mengisyaratkan bahwa adanya perlindungan bagi penjual maupun pembeli dalam proses jual beli, khususnya dalam peralihan hak atas tanah melalui surat kuasa menjual.

BAB III

Praktek Administrasi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dikaitkan dengan Praktek PPAT dalam Pertanggungjawaban Pengenaan Pajak BPHTB di Kabupaten Magelang

A. Peraturan yang diterapkan oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dalam melaksanakan penarikan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang

Masyarakat Kabupaten Magelang pada umumnya mengajukan proses peralihan hak jual beli objek tanah kepada PPAT atau PPATS. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Kalimat tersebut memberikan pengarah arti bahwa jual beli merupakan suatu bentuk pengikat perbuatan yang berwujud tanggungjawab berupa janji antar pihak yang mana satu pihak menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang disepakati. Berakhirnya prestasi jual beli ini apabila unsur pokok pada perjanjiannya sudah terpenuhi antara penjual menerima bentuk uang dan pembeli menerima bentuk barang. Kesepakatan perjanjian prestasi antar pihak diawali dengan kesepakatan nilai barang mengenai objek jual beli dan harga oleh para pihak, setelahnya pihak penjual wajib menyerahkan barang karena jual beli tidak dapat secara otomatis memindahkan barang begitu saja terutama hak kebendaan berupa hak milik. *Levering* (penyerahan) mengikuti benda yang diperjual belikan oleh para pihak, apabila barang bergerak maka penyerahan dilakukan dengan mengoperkan barangnya

sehingga pihak pembeli menguasai barang tersebut namun apabila barang tetap atau tidak bergerak maka leaveringsnya wajib dilakukan secara hitam di atas putih.

Sebagaimana yang dimuat dalam hukum agraria, peralihan hak yang disebabkan oleh jual beli objek tanah wajib dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan hukum mengenai jual beli objek tanah ini diberlakukan Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) dimana hukum agraria mengadopsi hukum adat. Pasal 26 Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan penjelasan bahwa 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. Menurut Peraturan Pemerintah Pasal 37 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 tahun 1997) menjelaskan bahwa jual beli tanah dapat dilakukan jika aktanya dibuat dihadapan PPAT yang berwenang dengan mengadopsi dan mengembangkan ilmu dari hukum adat sifatnya menjadi wajib dilakukan dihadapan PPAT yang merupakan pejabat yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yang dalam wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi tanah yang menjadi objek peralihan hak atas jual beli.

Dalam pelaksanaan sistem administrasinya, **Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD)** menerapkan Indeks Nilai Tanah (INT) per daerah yang diberikan berbagai macam tingkatan indeks yang berbeda, sebab setiap daerah atau dusun mengikuti tafsiran per-blok yang telah ditandai oleh Kantor Badan Pendapatan Pengelolaan Aset Daerah (BPPKAD). Penandaan blok ini tentunya memiliki harga Indeks Nilai Pasar Tanah yang berbeda

disetiap bloknya dengan patokan harga pasar pada setiap meternya (satuan per-meter) yang ditafsirkan berdasarkan blok pada Nilai Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) masing-masing objek tanah disuatu tempat dalam ruang lingkup Kabupaten.

Menyikapi hal tersebut ada hal lain yang tidak kalah menarik mengenai seputar data-data yang tertera dalam Nilai Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tersebut, contohnya yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penulis dapat memberikan pemahaman menarik dalam penentuan Indeks Nilai Tanah (INT) yang sebagaimana termuat dalam **Peraturan Surat Keputusan Bupati Nomor 180.182/327/kep/31/2015 tentang INT di Kabupaten Magelang** hampir tidak sama nilai nominal datanya dengan Nilai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) permeter itu sendiri. Demikian penulis menemukan adanya kesenjangan data antara Indeks Nilai Tanah (INT) permeter dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) permeter mengalami perbedaan, seharusnya dalam penerapan ini Pemerintah Daerah lebih dapat mencermati perbedaan kesenjangan nilai nominal ini, karena Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per meter adalah gambaran data secara valid yang diterima oleh masyarakat secara luas yang sebagaimana dijadikan patokan masyarakat dalam patokan pengambilan harga Objek tanah khususnya pada masyarakat pemilik tanah tersebut yang artinya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) digunakan pembeli atau penjual objek tanah sebagai patokan untuk menentukan harga terendah sebuah objek tanah. Misalnya A ingin membeli tanah milik B, kemudian terlebih dahulu mengecek Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) nya. Apabila harga jauh di atas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) artinya dan seharusnya sudah

dapat menyeimbangkan harga pasaran yang tertera dalam Indeks Nilai Tanah dari Surat Keputusan Bupati, namun terkadang belumlah sesuai dengan Indeks Nilai Pasar Tanah sesuai tafsiran Pemerintah Daerah tersebut sehingga perlu adanya konfirmasi kejujuran harga oleh pihak pembeli atau penjual secara langsung kepada team Validator **Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD)** (Pemerintah Daerah) setempat atau dapat dengan dikuasakan kepada Pihak PPAT dan PPATS sekabupaten yang sama dengan letak tanah objek tersebut. Pada kenyataannya harga yang di gunakan adalah harga permeter yang termuat dalam Surat Keputusan Bupati Nomor 180.182/327/kep/31/2015 yang hanya masyarakat tertentu yang dapat mengetahui SK ini, seperti halnya PPAT dan PPATS yang terbatas pada satu Kabupaten ruang lingkup dan tidak sampai merangkup hingga Kota Madya.

Hasil nilai dari Nilai Jual Objek Pajak (PBB)/m² dengan dikalikan luas objek tanah dan setelahnya disebut dengan Nilai Jual Objek Pajak (PBB). Nilai Jual Objek Pajak (PBB) ini dibandingkan dengan harga transaksi/nilai pasar, apabila NJOP PBB lebih besar dari harga transaksi maka Nilai Jual Objek Pajak (PBB) yang akan dijadikan sebagai Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau yang akan dijadikan patokan harga utama, sedangkan apabila harga transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (PBB) maka harga transaksi yang akan dijadikan sebagai patokan dalam penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Hal ini merupakan dasar hukum perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang perhitungannya jarang ditemui Nilai transaksi dibawah Nilai Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) di Kabupaten Magelang.

Contoh memahami Digit Nomor NOP pada Nilai Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) sebagai berikut:

PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG
BADAN PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2020

NOP: 33.08.070.007.014-0171.0

LETAK OBJEK PAJAK:
 JOMBORAN RT. 000 RW. 00
 KABUPATEN MAGELANG

NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK:
 NGAGLIK WONOBAYO RT. 000 RW. 00
 KABUPATEN MAGELANG
 NPWP: BELUM ADA

OBJEK PAJAK	LUAS (m ²)	KELAS	NJOP PER m ² (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	740	080	82.000	60.680.000
BANGUNAN	0	0	0	0

NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB = 60.680.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) = 0
NJOP untuk penghitungan PBB = 60.680.000
PBB yang Terhutang = 60.680

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)
 ENAM PULUH RIBU ENAM RATUS DELAPAN PULUH RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO : 30 SEP 2020
TEMPAT PEMBAYARAN :

Gambar 1

Data Nilai Objek Pajak (NOP) Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tersebut memuat 18 digit angka. Susunan Nomor Objek Pajak dalam gambar tersebut yaitu 33.08.070.007.014-0171.0⁸⁰ sebagai berikut:

- 1) 2 digit pertama yaitu angka 33 merupakan kode Wilayah Provinsi;
- 2) 2 digit kedua yaitu angka 08 yaitu kode Wilayah Kabupaten Kota;
- 3) 3 digit ketiga yaitu angka 070 merupakan kode Wilayah Kecamatan;
- 4) 3 digit keempat yaitu angka 007 merupakan kode KPP / Kode Desa;
- 5) 3 digit kelima yaitu angka 014 merupakan kode Nomor Blok;
- 6) 4 digit keenam yaitu angka 0171 merupakan kode Nomor Urut Objek;

⁸⁰ Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE – 33/PJ/2019 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-08/PJ/2019 Tentang Tata Cara Pemberian, Penyesuaian dan Penghapusan Nomor Objek Pajak-Pajak Bumi dan Bangunan. Pada Point E Bagian Materi Nomor 2.

7) 1 digit ketujuh yaitu angka 0 merupakan kode Sektor Objek Pajak.

Landasan hukum yang diterapkan oleh **Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD)** dalam melaksanakan penarikan pajak BPHTB di Kabupaten Magelang menurut beberapa responden yang berhasil penulis wawancarai diantaranya adalah Bapak Suprayitno, S.E. dan Bapak Alam Purnomo Aji, S.T.Mec.Dev mewakili BPPKAD sebagai berikut:

Menurut Bapak Alam Purnomo Aji⁸¹ landasan hukum penarikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retibusi Daerah,
2. Peraturan Bupati No. 64 Tahun 20016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
3. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah
4. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaaan;
5. Peraturan Bupati Magelang Nomor 51 Tahun 2010 Tentang Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

⁸¹ Hasil wawancara dengan Bapak Alam Purnomo Aji, S.T. Mec. Dev selaku Validator BPPKAD Kabupaten Magelang pada tanggal 10 Nopember 2020

6. Peraturan Bupati Magelang Nomor 52 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah;
7. Peraturan Bupati Magelang Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah;
8. Peraturan Bupati Magelang Nomor 46 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
9. Peraturan Bupati Magelang Nomor 49 Tahun 2012 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

Menurut Bapak Alam sebetulnya kewenangan penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) itu dapat dilakukan melalui survei lapangan, komunikasi dengan aparat desa setempat atau dengan cara dan metode yang bisa disesuaikan dengan situasi dan kondisi, berbeda halnya dengan dengan Undang-Undang, ketika Undang-Undang itu menyatakan A tapi kenyataannya tidak dapat dilaksanakan karena begitu banyaknya permasalahan di lapangan, maka pihak **Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD)** mengembangkan cara yang sekiranya menjadi terobosan dan pengembangan hukum.

Terkait Indeks Nilai Tanah yang terbentuk dari Surat Keputusan Bupati Nomor 180.182/327/kep/31/2015 sebetulnya merupakan terobosan hukum untuk menghindari maraknya penggantian nilai transaksi yang ada di masyarakat, sebagai contoh luas tanah 200m² diblok 36 Dusun Pongkok Desa Paremono tercatat harga transaksi riil diketahui oleh Tim Validator sebesar Rp. 200.000.000.- lalu kemudian

para pihak menanyakan kepada PPAT jumlah pajak yang harus disetor, setelah para pihak paham bahwa pajak yang harus dibayarkan cukup tinggi dengan harga transaksi Rp. 200.000.000.- para pihak kemudian menyepakati untuk merubah nilai harga transaksi tersebut menjadi Rp. 40.000.000.- dan menurut Tim Validator harga tersebut tidak wajar.

Dari peristiwa itu lahirlah Surat Keputusan Bupati yang menyebutkan Indeks Nilai Tanah, Indeks Nilai Tanah dipergunakan untuk mengurai permasalahan yang terjadi di lapangan, atau dengan kata lain hal-hal yang tidak atau belum diatur dalam Undang-Undang atau Peraturan Daerah terkait penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam pelaksanaannya Indeks Nilai Tanah juga masih menuai banyak permasalahan contohnya seperti harga jual beli riil sebesar seratus juta, tapi harga tersebut masih dibawah harga per meter Indeks Nilai Tanah, maka dari itu pihak validator menyarankan untuk menaikkan harga minimal harga yang ada di Indeks Nilai Tanah. Berangkat dari hal tersebut masih diperlukan evaluasi di bidang penarikan pajak khususnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Menurut Bapak Suprayitno⁸² dasar pengenaan atas nilai perolehan tidak dapat diganggu gugat, dimana harga riil adalah harga riil itu juga, yang terjadi perlu adanya konfirmasi dan penyesuaian atas nilai tanah tersebut dengan Indeks Nilai Tanah atau Zona Nilai Tanah, dimana hal tersebut tidak diperlukan, sebetulnya cukup dengan harga riil tersebut. Mengingat pajak dapat dipaksakan maka

⁸² Hasil wawancara dengan Bapak Suprayitno, S.E. selaku Validator BPPKAD Kabupaten Magelang pada tanggal 10 Nopember 2020

lahirlah kebijakan baru dari Bupati berupa Indeks Nilai Tanah, namun Indeks Nilai Tanah sekarang ini sangat rendah ketimbang harga pasar, maka dari itu pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) menanamkan sistem dasar pengenaan pajak dalam sistem Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Online dipasangkan dengan nilai Zona Nilai Tanah.

Dalam Undang-Undang, memang betul hanya mengatur sebatas pengenaan pajak sesuai dengan transaksi riil dan harga yang dipasang dan kemudian didaftarkan dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), namun pada saat sekarang ini masyarakat sudah memahami pajak dimana rata-rata masyarakat akan merasa senang apabila bisa menghindari pajak, untuk menghindari hal tersebut maka Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Magelang, melayangkan surat ke Bupati yang akhirnya disetujui dan dibuat Surat Keputusan Bupati yang didalamnya memuat kebijakan soal Indeks Nilai Tanah. Pandangan validator Indeks Nilai Tanah tersebut lahir untuk memberikan kepastian hukum dengan cara menyelaraskan Nilai Jual Oobjek Pajak (NJOP). Penyelarasannya adalah menyesuaikan Nilai Jual Oobjek Pajak (NJOP) dengan harga pasaran.

Penulis mendapatkan temuan yaitu Nilai Jual Oobjek Pajak (NJOP) yang didalamnya memuat data tentang Nilai Jual Oobjek Pajak (NJOP) tidak dijadikan dasar sebagai pengenaan jumlah nilai pajak yang harus dibayarkan. Hal yang melatarbelakangi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) diantaranya mengenai perbedaan nilai harga pasaran yang dicantumkan

dengan harga yang sebenarnya disepakati, dapat terjadi oleh karena intervensi pihak lain karena adanya faktor taksiran nilai tanah permeter di setiap blok daerah masing-masing Desa yang dilakukan oleh kantor Dispenda atau kantor pelayanan pajak, yang mana membuat perbedaan mencantumkan harga nilai pasar ini membuat konsekuensi atau akibat hukum. Namun fakta dilapangan berbeda, dalam pelaksanaannya Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak menggunakan Indeks Nilai Tanah (INT) namun dengan belum adanya peraturan yang jelas yang mengikat Pemerintah Daerah justru mengikuti atau menerapkan sistem Zona Nilai Tanah (ZNT) yang merupakan tugas dan hak milik Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal tersebut dilatar belakangi menurut salah satu⁸³ Validator Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) bahwa Zona Nilai Tanah (ZNT) berguna sebagai rujukan nasional atas informasi nilai tanah. Zona Nilai Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN). berupa Zona Geografis yang terdiri dari sekelompok objek pajak yang mempunyai nilai indikasi rata-rata sama yang dibatasi oleh batas penguasaan/kepemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi Kabupaten⁸⁴.

Apabila Pemerintah Daerah mengikuti sistem Zona Nilai Tanah sesuai dengan produk dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN)., hal ini justru kurang

⁸³ Hasil wawancara dengan Bapak Suprayitno sebagai Validator BPPKAD Kabupaten Magelang pada tanggal 8 September 2020

⁸⁴ <http://kab-kuburaya.atrbpn.go.id/Publikasi/Berita-Kantor-Pertanahan/pemanfaatan-zona-nilai-tanah-oleh-pemerintah-kabupatenkota-115819> diakses pada tanggal 28 Mei 2020 pukul 22.27 WIB.

tepat mengingat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah diberikan pedoman Surat Keputusan Bupati Nomor 180.182/327/kep/31/2015 tentang Indeks Nilai Tanah sebagai dasar penarikan pajak daerah, namun tidak digunakan tanpa atau belum adanya peraturan yang jelas beralih menggunakan sistem Zona Nilai Tanah (ZNT) milik Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini dilakukan dengan tujuan meningkatkan perolehan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menggunakan Zona Nilai Tanah. Seharusnya Pemerintah Daerah atau Kementerian memberikan suatu dasar hukum administrasi mengenai kepengaturan bahwa pengenaan dasar objek daerah juga merupakan bagian dari Zona Nilai Tanah (ZNT), namun kenyataannya batas permeter dalam peraturan tertulis yang diberikan untuk dijadikan pedoman pengenaan pajak kepada PPAT dan PPATS merupakan Surat Keputusan Bupati Nomor 180.182/327/kep/31/2015 tentang Indeks Nilai Tanah.

Faktor yang membuat Pemerintah Daerah menerapkan sistem perolehan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan mengaplikasikan sistem Zona Nilai Tanah (ZNT) salah satunya demi menaikkan potensi kenaikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah serta tidak kalah penting untuk meningkatkan kemandirian daerah dan pembangunan daerah dalam hal pengelolaan keuangan. Dengan tujuan seperti itu maka diharapkan dengan penerapan sistem Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Indeks Nilai Tanah (INT) menjadi Zona Nilai Tanah (ZNT), kemampuan daerah dalam hal penggalan sumber dana akan

semakin baik, serta pendapatan yang bersumber dari pajak daerah terutama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) proporsinya semakin besar.

Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) yang dilakukan pemerintah daerah (pemda) rentan terjadi penyimpangan, sehingga dapat menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Pasalnya, perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak sesuai dengan ketentuan yang ada. Pemerintah Daerah dalam menentukan nilai BPHTB tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, sehingga terkesan asal-asalan. Padahal, menentukan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus berdasarkan harga transaksi. Jika nilai transaksi lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus disesuaikan.

Kantor Pajak Daerah dalam menerapkan sistem perpajakan memiliki satu tujuan yang memaksa dan sudah seharusnya didasarkan pada ketentuan perundang-undangan bukan pada diskresi subyektif dari petugas validator pajak. Terlebih kantor pajak daerah wajib menerapkan sistem bahwa segala pajak yang dibayarkan harus jelas, artinya bahwa Pendapatan Anggaran Daerah yang didapat dari pajak rakyat diperoleh bukan karena sesuatu yang salah. Suatu hal yang menjadikan momok bayangan bagi masyarakat adalah celah memainkan nilai jual beli bisa berpengaruh terhadap perolehan pajak daerah dan terhadap uang pajak yang dibayarkan oleh klien/penjual dan pembeli dan bukti bayar mereka. Apabila keadaan seperti ini menjadi mendarah daging maka hal ini akan sangat merugikan masyarakat, kesalahan ini tidak boleh dipelihara mengingat masyarakat kita sebagian besar juga berpenghasilan lepas harian dimana nominal uang Rp.100.000,-

pun terkadang untuk memperolehnya harus dengan bersusah payah. Misalnya subjek ini melakukan jual beli dan dia ditempatkan sebagai pembeli, dan misal dalam jual beli harga kesepakatan antara penjual dan pembeli tidak disepakati dan Pemerintah Daerah mewajibkan untuk naik harga, kemudian asas perpajakan wajib berdasarkan asas gaya pikul dengan melihat perekonomian setiap orang dan menerapkan Asas Efficiency dimana asas ini merupakan asas efisiensi dari asas ekonomis dimana biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin dan jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak yang berlebih dari penghasilan pokok Wajib Pajak.



B. Dasar Wewenang Validator Mengubah Harga Transaksi Khususnya Dalam Peralihan Hak Jual Beli Tanah

1. Kewenangan Validator Mengubah Harga Transaksi Khususnya Dalam Peralihan Hak Jual Beli Tanah

Pak Alam selaku validator menyatakan bahwa kewenangannya diatur sebagaimana dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Namun beliau tidak menjelaskan secara implisit mengenai kebijakan atas merubah dan memvalidasi harga sesuai standarisasi dari Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD). Penulis menelaah bahwa dalam Pasal 87 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) sebagaimana telah mengatur terkait Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disesuaikan dengan objek pajaknya yaitu⁸⁵:

Pasal 87 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 (PDRD)

- 1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a) **jual beli adalah harga transaksi;**
 - b) tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c) hibah adalah nilai pasar;
 - d) hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e) waris adalah nilai pasar;
 - f) pemasukan dalam peseroan atau badan hukum adalah nilai pasar;
 - g) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h) peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i) pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j) pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k) penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l) peleburan usaha adalah nilai pasar;

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Alam Purnomo Aji, S.T.Mec.Dev selaku Validator BPPKAD Kabupaten Magelang pada tanggal 10 Nopember 2020

- m) pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n) hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- o) penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) ini sebatas memberikan keterangan mengenai dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah harga transaksi dan tidak ada ketentuan untuk merubah suatu nilai transaksi. Pasal 87 ayat (3) menjelaskan bahwa:

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal tersebut memberikan keterangan bahwa tidak ada ketentuan untuk merubah harga dari nilai transaksi. Apabila Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) turut serta mencampuri atau menghendaki perubahan atas nilai harga transaksi tanah, maka hal demikian dapat dikategorikan melanggar asa-asis kebebasan dalam berkontrak. Menurut Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut, yang dalam hal tersebut adalah hanya penjual dan pembeli saja sepanjang suatu perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan/ atau kesusilaan.

Bapak Suprayitno menyatakan bahwa sebenarnya Validator itu tidak ada dan harga tanah per meter atas peralihan hak jual beli adalah mengacu pada Pasal 87 ayat (2) huruf (a) bahwa jual beli adalah harga transaksi. Namun pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) menerapkan kebijakan yang saat ini telah berjalan oleh karena pada tahun 2013 memang benar kepengurusan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang sudah sesuai atas peraturan yang berlaku, namun disalahgunakan oleh beberapa oknum tertentu, hal paling pokok adalah merubah harga setiap transaksi untuk menghindari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)⁸⁶.

Contoh kasus lahirnya validasi atas perubahan harga transaksi adalah pernah terjadi suatu kejadian dimana ada beberapa oknum PPAT dan *freelance* yang memasukan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di bawah nilai transaksi riilnya seperti halnya nilai asli adalah Rp 150.000.000.- di rubah harga transaksinya dan di pasang menjadi Rp 50.000.000.- yang mana hal ini dilakukan guna untuk menghindari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal tersebut tentunya mendapat timbal balik yang negative dari pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD), selanjutnya pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) menyiapkan tata cara dan kebijakan baru bahwa pada tahun 2015 di keluarkannya Surat Keputusan Bupati Nomor 180.182/327/kep/31/2015 tentang

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Suprayitno, S.E. selaku Validator BPPKAD Kabupaten Magelang pada tanggal 10 Nopember 2020

Indeks Nilai Tanah. Historis tersebut telah memberikan kita pengalaman baru bahwa peraturan pun dapat di mainkan. Namun dengan adanya Surat Keputusan Bupati yang melahirkan Indeks Nilai Tanah tersebut dapat memberikan dampak yang positif dalam melaksanakan Hukum Administrasi Negara dalam lingkungan Pemerintahan Daerah, dimana PPAT dan Freelance menjadi dapat lebih dikontrol oleh pihak Validator Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) dalam mencantumkan harga dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) - Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan menjadikan PPAT dan *Freelance* menjadi sulit untuk merubah-merubah harga riil transaksi oleh karena salah satu hal yang di gunakan oleh pihak Validator adalah Faktor Historis dan perbandingan dengan transaksi yang pernah terjadi sebelumnya dengan objek tanah yang berada sama dalam satu wadah wilayah/lingkungan⁸⁷.

Pemerintah daerah melakukan penaksiran harga jual sendiri diluar ketentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ketika melakukan proses validasi yang berupa verifikasi lapangan untuk memastikan kebenaran objek jual beli dalam hal ini adalah tanah dan bangunan. Pemerintah daerah tidak mempercayai nilai transaksi atas objek jual beli tersebut, pemerintah daerah menganggap nilai transaksi terlalu rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Padahal pemerintah daerah sendiri juga yang menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap tanah dan bangunan tersebut. Proses verifikasi lapangan tersebut tidak diatur dalam Undang-Undang maupun dalam peraturan daerah. Dengan adanya proses verifikasi lapangan yang

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Suprayitno, S.E. selaku Validator BPPKAD Kabupaten Magelang pada tanggal 10 Nopember 2020

dilakukan oleh pemerintah daerah dalam menentukan nilai transaksi objek jual beli tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum kepada masyarakat yang melakukan transaksi. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) tersebut jelas tidak mempunyai kewenangan hak untuk turut serta atau ikut campur atau bahkan menentukan harga bidang tanah tertentu yang menjadi obyek peralihan hak jual beli bidang tanah tertentu tersebut. Bahkan Pejabat Administrasi yang demikian dapat dikatakan sebagai telah melakukan penyalahgunaan wewenang. Seharusnya pemerintah dalam melaksanakan kewenangannya harus dilandasi dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan jelas terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Hipotesa penulis akan hal ini adalah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) sebenarnya tidak mempunyai kewenangan hak untuk turut serta atau ikut campur atau bahkan menentukan harga bidang tanah tertentu yang menjadi obyek peralihan hak jual beli bidang tanah tersebut. Mempelajari hal tersebut maka dapat dikatakan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) telah melakukan penyalahgunaan wewenang, dimana turut campur dalam menentukan harga peralihan hak jual beli bidang tanah yang bukanlah suatu kewenangan dari Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) yang mengatur harga permeter atas tanah. kewenangan pemerintah daerah dalam menentukan harga jual dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan yang dilakukan melalui proses validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak diatur dalam peraturan perundangundangan. Undang-undang hanya mengatur kewenangan

pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewenangan pemerintah daerah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Proses validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang mengakibatkan perubahan harga transaksi jual beli merupakan tindakan diskresi pemerintah daerah demi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), tetapi tindakan yang dilakukan oleh pemerintah harus tetap mengacu pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh pemerintah daerah.



2. Surat Pernyataan Desa (SP Desa) yang Dapat Digunakan Untuk Mempertahankan Harga Transaksi Jual Beli (Tanpa Perlu Merubah Harga Transaksi Jual Beli)

Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) secara *de facto* memiliki kewenangan untuk memberikan validasi kepada setiap jenis permohonan yang menyangkut dalam hal pertanahan, diantaranya adalah jual beli tanah, pewarisan, hibah, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), dan yang lainnya. Namun di sisi lain Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkadang enggan untuk memberikan validasi mengenai harga transaksi jual-beli tanah tersebut yang tentunya atas dasar dari beberapa factor dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Disamping itu, juga menimbulkan prosedur yang rumit dan panjang, oleh karena terkadang berkas sesama PPAT yang masuk terlalu banyak, perlu peninjauan lapangan, pihak Validator sedang tidak berada di tempat, dan hal lainnya. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dikaji ulang mengenai langkah-langkah kedepan yang tepat dan pasti agar menciptakan keprofesionalitasan dalam memberikan pelayanan. Langkah demikian dipandang perlu guna menunjang kepastian hukum sebagai dasar penghitungan pajak atas nilai transaksi yang menyangkut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus dibayar oleh masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah.

Harga riil dari transaksi jual beli tidak selalu langsung tervalidasi, namun perlu adanya keterangan memberikan konfirmasi harga mengenai tanah objek jual beli tersebut kepada pihak validator Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD). Apabila harga tanah dari objek jual beli tersebut dirasa terlalu rendah dari harga tafsiran Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan

Aset Daerah (BPPKAD), maka Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) merekomendasikan untuk menaikkan harga objek dari transaksi jual beli tersebut untuk mendekati harga tafsiran Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD). Dewasa ini permasalahan tentunya terus bermunculan di lapangan sehingga kebijakan tersebut menuai banyak kritik di lapangan. Solusi dari banyaknya kritik yang masuk dan menghujani, maka pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) memberikan kebijakan lain yaitu dengan meminta surat pernyataan harga atas nilai dari tanah yang diperjual belikan tersebut adalah riil dari harga transaksi tanpa merubah harga transaksi asli dari objek jual beli tanah tersebut semata untuk menghindari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang penulis sebut setelahnya yaitu Surat Pernyataan Desa (SP Desa).

Surat Pernyataan Desa merupakan surat keterangan pelengkap dan/atau penguat mengenai pernyataan harga riil dari transaksi jual beli tanah yang diketahui secara formil oleh Kelurahan yang terletak satu wilayah kesatuan dengan lokasi objek tanah tersebut. Surat Pernyataan Kelurahan (SP Desa) yaitu Surat Pernyataan yang didalam surat tersebut memuat suatu isi dari tujuan dan bermaksud untuk memperkuat mengenai suatu bentuk perilaku baik individu atau kelompok yang dipergunakan untuk kepentingan khusus. Desawa ini Surat Pernyataan dari Kelurahan memiliki banyak macam dan bentuknya, seperti halnya surat pernyataan beda nama, surat pernyataan beda tanggal lahir, surat pernyataan beda alamat KTP dengan domisili terbaru, surat pernyataan kematian, surat pernyataan hibah, surat pernyataan objek peralihan tidak dalam sengketa, surat pernyataan harga riil dari

transaksi jual beli tanah dan sebagainya. Namun dalam bab ini penulis hanya berfokus membahas salah satu dari surat pernyataan tersebut yaitu mengenai surat pernyataan harga riil dari objek transaksi jual beli tanah, dimana dalam surat ini terkhususkan hanya membahas dan menerangkan seputar harga riil dari objek tanah tersebut.

Formula dari Surat Pernyataan Desa ini yang pertama memuat identitas dari Staff Kantor Kelurahan atau lebih familiar adalah Sekretaris Kantor Kelurahan yang menerangkan identitas nama dan jabatannya selaku menjabat di Kantor Kelurahan. Setelah itu barulah identitas pemohon, identitas pemohon sendiri yang pada umumnya membuat atau mengajukan Surat Pernyataan Desa adalah dari pihak pemohon, dimana dalam surat itu di terangkan mengenai identitas pemohon sesuai dengan keterangan pada KTP setelahnya surat bukti diri dan hal keperluan. Mengenai hal keperluan ini dapat di contohkan misalnya “memberikan keterangan Bahwa Tanah Milik Ny. Dara dengan SHM No. 01241 dengan Luas Tanah 1500 m² telah dibeli oleh Ny. Ariana Vita dengan harga Rp. 1.000.000.000,-“. Contoh Surat Pernyataan Desa adalah sebagai berikut:



PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG
KECAMATAN MUNGKID
KANTOR KEPALA DESA MUNTILAN
Jl. Raya Magelang – Yogyakarta Km. 7 Telp. (0293) 587XXX MUNTILAN

Kode Desa : 3306548092077

SURAT KETERANGAN/PENGANTAR

Nomor: - 09 / 2020

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RINALDY PRABU S.T., M.EC.DEV.,
Jabatan : SEKRETARIS DESA MUNTILAN

Dengan ini menerangkan bahwa :

1. Nama : ARIANA VITA
2. Jenis Kelamin : PEREMPUAN
3. Tempat/Tanggal lahir: TANGERANG, 27-11-1992
4. Warga Negara : INDONESIA
5. Agama : ISLAM
6. Pekerjaan : WIRASWASTA
7. Tempat Tinggal : Koplak RT.077 / RW.69, Tamanagung, Muntilan
8. Surat Bukti Diri : NIK. 335234285734xxxx
No KK. 332314234599xxxx
9. Keperluan : Keterangan Bahwa Tanah Milik Ny. DARA SHM No.
01241 dengan Luas Tanah 1500 m² telah dibeli oleh Ny. DESSY
NOVITASARI dengan harga Rp. 1.000.000.000,-
10. Berlaku : 4 Mei 2020 s/d 30 Desember 2020
11. Keterangan lain : Yang bersangkutan adalah warga Dusun Koplak yang
bertempat tinggal sekarang di Dusun Koplak Kelurahan
Tamanagung Muntilan.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

MUNTILAN, 4 Mei 2020
SEKRETARIS DESA MUNTILAN

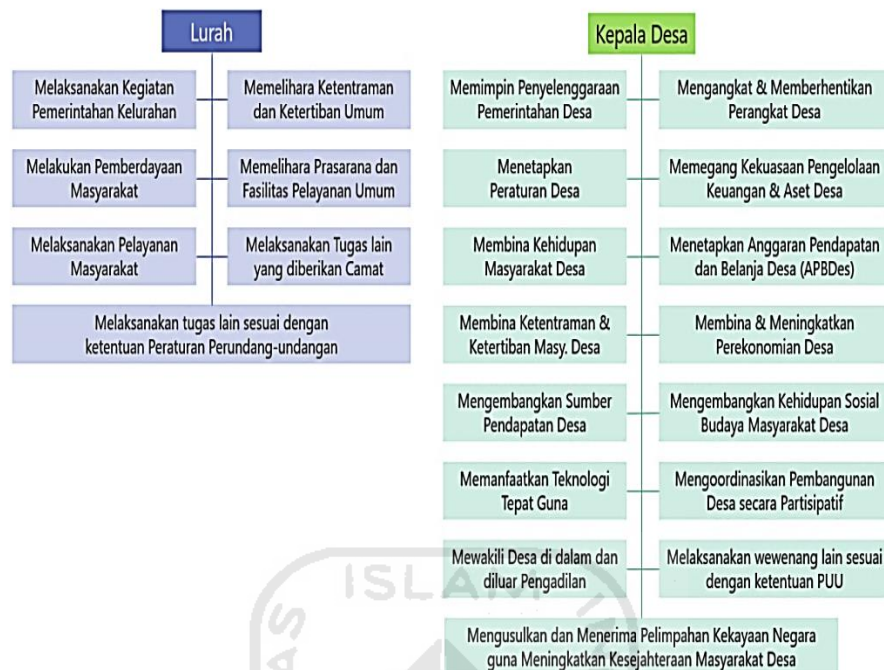
RINALDY PRABU S.T., M.EC.DEV.,

Contoh Surat Pernyataan Desa

Surat Pernyataan Desa mengenai harga riil dari objek transaksi jual beli tanah ini pada umumnya dibuat atau dipergunakan apabila harga transaksi objek tanah di Kantor Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (BPPKAD) tidak disetujui, antara pilihan menaikkan harga atau apabila dirasa sangat memberatkan wajib pajak maka mempergunakan Surat Pernyataan Desa mengenai harga riil dari objek transaksi jual beli tanah ini. Mengenai peruntukan memanglah fungsi dari surat pernyataan desa ini adalah sebagai eksekutor final apabila harga tanah tidak masuk harga tafsiran Pemda dan menjadi lampiran dokumen terakhir saat melakukan pengunggahan berkas dokumen online.

Kewenangan Kelurahan yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Desa meliputi penyelenggaraan pemerintahan desa, pelaksanaan pembangunan desa dan pengembangan infrastruktur desa, pembinaan kemasyarakatan desa dalam berbagai hal misalnya saat ada bencana atau saat akan melaksanakan acara rutinitas seperti sosialisasi-sosialisasi pembuatan E-KTP dan mengenai hal-hal publik lainnya dan pemberdayaan masyarakat-masyarakat desa berdasarkan atas prakarsa masyarakat⁸⁸.

⁸⁸ Peraran Pemerintah Nomor 18/2016 tentang Perangkat Daerah yang di akses melalui <http://www.bkn.go.id/wp-content/uploads/2016/10/PP-NOMOR-18-TAHUN-2016-PERANGKAT-DAERAH> pada tanggal 23 Maret 2020 pukul 14.30 WIB.



89

Gambar. Kewenangan Lurah dan Kepala Desa menurut Undang Undang

Melihat dari kedua diagram diatas tentunya Lurah dengan Kepala Desa memiliki perbedaan walaupun dimasa sekarang adalah sama-sama kesatuan jabatan. Perbedaan yang jelas diantara keduanya yaitu bahwa lurah adalah seorang pegawai negeri sipil yang bertanggung jawab kepada camat, sedangkan kepala desa bisa dan dapat dijabat siapa saja yang memenuhi kriteria dan prasyaratan (umumnya berbeda antar desa) yang dipilih langsung oleh rakyat lokal melalui Pemilihan Kepala Desa (Pilkades) dalam kurun waktu tertentu. Namun berkembangnya zaman menjadikan istilah lurah adalah yang dipakai di kotamadya, sedangkan Kepala Desa biasa

⁸⁹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang di akses melalui website http://www.dpr.go.id/dokjdih/document/uu/UU_2014_6.pdf pada tanggal 23 Maret 2020 pukul 14.41 WIB.

disebutkan di wilayah Kabupaten (untuk Kota Magelang dan Kabupaten Magelang)⁹⁰.

Menurut Bapak Muh Yatin, Kantor Kelurahan memiliki kewenangan untuk membuat dan mengesahkan atas surat-surat penting yang memiliki tujuan individu atau umum guna menyelenggarakan administrasi negara yang baik sesuai yang di cita-citakan oleh masyarakat. Salah satu produk dari Kantor Kelurahan adalah Surat Pernyataan Desa (SP Desa) atas transaksi jual beli tanah. Surat Pernyataan Desa (SP Desa) tentunya di buat di hadapan Sekretaris Kelurahan dan disahkan oleh Kepala Desa⁹¹.

Pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) sangat menyetujui atas Surat Pernyataan Desa (SP Desa) ini dan di jadikan sebagai alat eksekutor dalam keputusan validasi jual beli Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Menurut Bapak Suprayitno, berikut adalah alasan mengenai diperlukannya Surat Pernyataan Desa⁹²:

1. Ketidakpercayaan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) atas harga transaksi yang di sampaikan oleh pihak PPAT

Harga yang disampaikan oleh Pihak PPAT tidak lagi dapat dipercaya secara realnya, oleh karena di pada saat ini banyak PPAT yang berani menyarankan kepada kliennya untuk merubah harga sebenarnya dari

⁹⁰ Wawancara dengan Bapak Muh Yatin selaku Sekretaris Kelurahan Rambeanak Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang pada tanggal 23 Maret 2020 pukul 10.50 WIB.

⁹¹ Wawancara dengan Bapak Muh Yatin selaku Sekretaris Kelurahan Rambeanak Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang pada tanggal 23 Maret 2020 pukul 10.50 WIB.

⁹² Hasil wawancara dengan Bapak Suprayitno, S.E. selaku Validator BPPKAD Kabupaten Magelang pada tanggal 10 Nopember 2020

transaksi demi menekan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) serendah-rendahnya namun tetap masih dalam batas kewajaran (tentunya pengenaan setelah dikenakan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP);

2. Bukti kepada kantor kelurahan setempat atas historis jual beli

Surat Pernyataan Desa tersebut dijadikan bukti bahwa tanah di tempat/wilayah yang mencakup satu bagian dari Kelurahan tersebut pernah terjadi jual beli dan sudah konfirmasi mengetahui pihak kelurahan atas dasar penyeimbangan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) di daerah;

3. Untuk laporan kepada Ombudsman atas validasi suatu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Suatu Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) - Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah tervalidasi akan di teliti dalam suatu periode tertentu. Penelitian ini meliputi alasan atas dasar hal apa yang membuat tanah tersebut diputuskan atau di validasi dengan harga sekian. Hal demikian dirasa kuat untuk mendukung langkah transparansi antar Badan-Badan di bawah naungan pemerintah daerah.

4. Memperkuat bukti dari sisi transaksi

Melihat praktik administrasi di lapangan, pihak Validator dengan mempelajari berbagai permasalahan permasalahan yang terjadi serta yang menjadi retorika yang cenderung berbuntut suatu kepentingan seperti halnya yang terjadi di sebagian kecil kantor PPAT seperti yang di sebutkan diatas, pihak Validator BPPKAD **bukan tidak percaya** namun lebih menginginkan untuk bukti yang lebih lanjut dan bukti mengenai harga riil

dari transaksi tanah tersebut. Beberapa yang penulis dapati mengenai faktor-faktor yang ada di lapangan antaranya yaitu⁹³:

1. Faktor Pembanding

Dalam faktor pembanding ini pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) melakukan riset di lapangan dengan menerkaitkan faktor-faktor historis yang ada pada tanah lain di sekitar tanah yang akan diperjual belikan dengan meihat dan menilai dari segi kondisi geografis dan lokasi. Misalnya ada suatu objek tanah yagn akan diperjual belikan di dusun A. Tanah tersebut di jual dengan harga Rp 100.000.000,- dengan luas 200 m², sedangkan dari segi geografis tanah tersebut berstatus pekarangan dengan di sekelilingnya terdapat jalur sungai kecil irigasi yang cocok untuk pembuangan sistem limbah rumah tangga dan lokasi tanah masih masuk permukiman warga. Apabila kita melihat dari faktor Historis, berjarak kurang lebih 100 meter dari lokasi tanah yang tadi pernah juga ada proses jual beli dengan luas tanah 150 m² dengan harga yang pernah terekam di Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) yaitu Rp 150.000.000. Kondisi geografis tanahnya berupa tanah sawah basah yang di atasnya tertanam tumbuhan padi serta pengairan yang baik dan tidak memiliki akses jalan ke lokasi tanah tersebut.

⁹³ Wawancara dengan Bapak Suprayitno S.E bagian Validator SSPD-BPHTB bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 19 Juni 2020 pukul 09.30 WIB

Melihat dari faktor pembanding antara sisi geografis dan historis ini pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) kemudian menelaah berbagai faktor-faktor yang ada, dan menjadikan faktor pembanding ini menjadi dasar pengenaan pajak atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari segi fungsi dan kepraktisan tanah tersebut. Hal yang paling mendasar untuk mendongkrak nilai atas tanah yaitu letak tanah tersebut yang sangat geografis, misal siap untuk di bangun, terdapat akses jalan, perairan yang bagus, maka jelas harga tanah tersebut dapat lebih tinggi dari tanah yang masih sawah.

2. Faktor dari riwayat jual beli

Dalam transaksi jual beli tanah pada umumnya terdapat alasan bagi si penjual dan pembeli atas objek tanah tersebut. Pihak BPPKAD melihat terlebih dahulu dalam proses jual beli tersebut dan masuk kategori jual beli murni (secara umum) atau khusus. Permisalahan apabila jual beli khusus yaitu jual beli yang dilakukan antar keluarga (masih ada hubungan darah sebagai saudara), seperti contoh antara pak dhe ke keponakan oleh karena terdapat simbiosis mutualisme, dimana dalam jual beli ini terdapat hal yang saling menguntungkan. Contohnya misal tanah yang dari atas nama A selaku pak dhe di jual ke B selaku keponakan, nah di perjual belikan dengan masih mengikat dasar saudara ini bertujuan untuk melanjutkan pertanian di masa depan karena sama-sama sebagai buruh tani.

3. Faktor Kondisi yang Memaksa

Misal A sedang dalam keadaan terpaksa dan membutuhkan uang, A memiliki aset tanah 5 bidang dengan kepemilikan sertipikat yang berbeda. Kebetulan anak dari A sakit dan membutuhkan waktu cepat untuk berobat, namun A tidak memiliki uang. A kemudian menjual salah satu tanah miliknya dengan harga yang rendah, agar lebih cepat laku. Maka dengan adanya latar belakang seperti ini pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) merekomendasikan untuk meminta Surat Pernyataan dari Kelurahan guna memperkuat argumen si A.

5. Sebagai bukti surat yang memiliki sifat penguat untuk mempertegas nilai nominal transaksi yang di cantumkan dalam akta jual beli tanah

Keberadaan Surat Pernyataan Desa ini tentunya bukan untuk menyaingi kekuatan pembuktian dari sebuah akta, melainkan keberadaan Surat Pernyataan ini adalah sebagai bukti surat yang memiliki sifat penguat untuk mempertegas nilai nominal transaksi yang di cantumkan dalam akta benar-benar riil angka nominal dari kedua belak pihak. Dasar pengenaan atas Surat Pernyataan Desa ini adalah mengenai Indeks Nilai Tanah (INT), berbeda halnya dengan Zona Nilai Tanah (ZNT). Indeks Nilai Tanah (INT) adalah harga tafsiran dari Pemerintah Daerah terhadap nilai-nilai tanah yang satu wilayah dengan wilayah kekuasaan Pemerintah Daerah tersebut, dalam artian tafsiran nilai yang dimiliki oleh Pemerintah daerah adalah dengan memperhatikan bukti-bukti di lapangan seperti halnya dalam pengambilan nilai meliputi wawancara langsung kepada masyarakat sekitar, nilai historis,

nilai kepraktisan dan nilai analogis dalam menentukan Indeks Nilai Tanah (INT). Penentuan Indeks Nilai Tanah (INT) ini dinilai dari organisasi tersendiri yaitu Organisasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). MAPPI adalah Organisasi Profesi Penilai di Indonesia yang bersifat mandiri, nirlaba dan nonpolitis, yang berasaskan Pancasila dan berlandaskan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusional, Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan langsung dan tidak langsung dengan Profesi Penilai sebagai landasan formal serta Keputusan Musyawarah Nasional sebagai landasan operasional. Meningkatkan pengembangan profesi dan badan usaha jasa Penilai di tingkat Nasional dan Internasional. Sedangkan dalam penentuan Zona Nilai Tanah (ZNT) yaitu dinilai dari satelit Dinas Kementerian ATR/BPN di Jakarta yang tentunya informasi perdaerah dinilai dari segi Badan Pertanahan Nasional dengan wilayah dan di tempat masing-masing. Sebagai contoh yaitu ada sebidang Tanah yang satu berada di utara jalan dan yang satu berada di selatan jalan bisa jadi Indeks Nilai Tanah (INT) berbeda oleh karena beberapa faktor, yaitu⁹⁴:

- 1) Sebelah selatan jalan terdapat jalur kereta api dan berseberangan belakangnya dengan perengan atau jurang, sehingga misalnya belum sertipikat dan butuh proses dalam pensertipikatan. Oleh karena beberapa faktor tersebut maka tanah di wilayah selatan jalan menjadi jauh lebih kecil nominal Indeks Nilai Tanah (INT) dibanding objek wilayah di utara jalan. Oleh karena hal tersebut terkadang beberapa developer

⁹⁴ Wawancara dengan Bapak Alam Purnomo Aji S.T M.EC.Dev bagian Validator SSPD-BPHTB bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 19 Juni 2020 pukul 10.23 WIB.

membeli tanah dengan posisi yang kurang bagus seperti ini dengan alasan meminimalkan nilai perolehan tanah tersebut, dapat di olah sendiri dengan modus menggandeng kepemilikan.

- 2) Sedangkan bagian utara jalan merupakan tanah dengan posisi keadaan geografis yang siap proses, dalam artian siap di dirikan bangunan, siap di proses jual-beli atau sebagainya tanpa perlu konversi yang cenderung memakan waktu lebih lama oleh karena wajib mendaftarkan Pemetaan Kadastral terlebih dahulu dan sebagainya.
- 3) Melihat dari berbagai segi keadaan tanah tersebut, maka MAPPI dalam proses pembuatan Indeks Nilai Tanah (INT) melakukan perbedaan harga tanah permeter.

Indeks Nilai Tanah (INT) berfungsi sebatas pada peralihan hak jual beli ketika akan di Validasi oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) berlandas nilai tanah permeter tafsiran Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD). Namun jual beli yang secara umum terjadi di Kabupaten Magelang adalah Kutipan C Desa dan Sertipikat berstatus Hak Milik, namun dalam proses Validasi harga Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) sekalipun itu status kepemilikannya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan yang lain sebagainya tidak mempengaruhi perubahan dasar pengenaan pajak atas Indeks Nilai Tanah (INT), karena Indeks Nilai Tanah (INT) berfokus pada nilai bidang tanahnya yang akan di proses peralihan hak jual beli. Namun ada hal yang dapat

mempengaruhi perbedaan sekalipun status kepemilikannya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan yang lain sebagainya yaitu mengenai status kondisi geografi tanah antara pekarangan dan sawah serta tanah tegalan, maka dengan kondisi-kondisi spesial ini akan memunculkan perbedaan nilai-nilai tanah tersebut, seperti pada hukum ideologisnya yaitu tanah pekarangan adalah tanah dengan Indeks Nilai Tanah (INT) tertinggi, sedangkan tegalan memiliki Indeks Nilai Tanah (INT) secara sedang, sedangkan Indeks Nilai Tanah (INT) untuk tanah dengan kondisi sawah basah secara umum memiliki nilai paling rendah dalam Indeks Nilai Tanah (INT) daripada pekarangan atau tegalan oleh karena apabila tanah pekarangan maka akan unggul di ijin-ijin hunian, tempat usaha, dan yang berhubungan dengan bisnis, sedangkan tanah dengan kondisi geografis sawah maka lebih minim dalam hal perijinan-perijinan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) nya sebagai dasar untuk permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)⁹⁵.

Surat Pernyataan Desa diambil oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) manakala hal tersebut adalah sebagai jalan tengah atau jalan keadilan serta salah satu wujud langkah transparansi bagi para pihak penjual dan pembeli objek tanah, PPAT dan bagi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) itu sendiri agar keseimbangan antar pihak saling bisa terwujudkan dan pastinya menerapkan Visi dan misi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) yaitu menjadikan kabupaten magelang yang semakin SEMANAH (Sejahtera, Maju Dan Amanah“),

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Suprayitno S.E bagian Validator SSPD-BPHTB bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 20 Juni 2020 pukul 08.30 WIB.

dimana misi yang diemban oleh Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Magelang berdasarkan RPJMD adalah Misi ke 5 (lima) RPJMD yaitu “meningkatnya kualitas penyelenggaraan tata kelola pemerintah yang baik dan demokratis”.⁹⁶

Menurut Bapak Alam Purnomo Aji, S.T. Mec. Dev⁹⁷ penerapan evaluasi terhadap sistem kebijakan peraturan mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diterapkan oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) di wilayah Kabupaten Magelang dengan cara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dinaikan menjadi harga pasar. Dalam hal ini memang terdapat keganjilan baik menurut peraturan maupun di lapangan, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak digunakan dalam pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini khususnya jual beli, yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Indeks Nilai Tanah (INT) yang merupakan produk hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang. Secara yuridis normatif yang harus digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) namun pihak Pemerintah Daerah merasa bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang terdapat di Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun ini sangatlah rendah dan jauh nilainya dari harga pasaran, maka dari itu Pemerintah Daerah tidak menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan pajak, melainkan memakai harga pasaran dengan dasar tafsiran sendiri. Langkah evaluasi ini akan dirasa akan

⁹⁶ Wawancara dengan Ibu Uji bagian loket pelayanan Aji S.T M.EC.Dev bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 19 Juni 2020 pukul 10.23 WIB

⁹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Alam Purnomo Aji, S.T.Mec.Dev selaku Validator BPPKAD Kabupaten Magelang pada tanggal 10 Nopember 2020

berjalan lancar, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setelah system evaluasi ini nantinya bersifat tertutup, karena Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) apabila dinaikan maka itu menjadi nilai terendah yang wajib dipatuhi. Arti bersifat tertutup ialah masyarakat wajib mematuhi seluruh aturan dari Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) yang berbentuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang didalamnya memuat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per meter, dimana nilai tersebut nantinya merupakan pengenaan dasar yang jelas atau pajak bea Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Menurut Bapak Suprayitno langkah evaluasi yang ditempuh dengan menyikapi banyak PPAT dan pemohon yang komplain, solusi yang diberikan Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) adalah menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) mendekati harga pasaran walaupun tidak mendekati 100% sehingga hal tersebut memiliki keuntungan agar tidak terjadi lagi kerancuan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Indeks Nilai Tanah menjadi rujukan bagi Validator dalam menentukan besaran bea yang harus dibayarkan oleh pemohon melalui PPAT. Solusi lainnya apabila terjadi ketidaksepakatan harga antara Validator dengan para pihak adalah Validator akan meminta Surat Pernyataan dari Pemerintah Desa yang menyatakan bahwa harga yang tercantum dalam Surat Pernyataan adalah harga yang sesungguhnya dan dapat dipertanggungjawabkan secara moral dan hukum⁹⁸.

⁹⁸ Peraran Pemerintah Nomor 18/2016 tentang Perangkat Daerah yang di akses melalui <http://www.bkn.go.id/wp-content/uploads/2016/10/PP-NOMOR-18-TAHUN-2016-PERANGKAT-DAERAH> pada tanggal 23 Maret 2020 pukul 14.30 WIB.

Penyelesaian dari kejadian tersebut memiliki konsekuensi yang cukup berat, bahwasanya apabila pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) tetap bertekad mengambil besar bea pajak sesuai harga tafsiran mereka maka itu adalah suatu momen yang dapat menjadikan bomerang bagi pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) sendiri, oleh karena apabila terdapat perbedaan harga dimana harga dalam akta lebih kecil nominalnya di bandingkan dengan harga pajak terutang pada lembar Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) - Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) akan mendapat lampu merah oleh sebab Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) berada di bawah tim audit dari lembaga Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) yang berkerja sama dalam pelaksanaannya mendapat mandat dari Badan Pengawas Ombudsman dimana lembaga BPK tersebut nantinya yang akan mengecek harga riil yang Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) terima dengan mengkolaborasikan data-data yang masuk ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP-Pratama) dan BPN. Tentunya dalam mewaspadai hal tersebut Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) wajib tidak boleh sembarangan dalam menentukan besar bea Pajak oleh karena agar terhindar dari tindakan praktek Maladministrasi sebagai korbannya adalah para pihak utama adalah penerima objek tanah dari proses jual beli tanah tersebut⁹⁹.

⁹⁹ Wawancara dengan Bapak Suprayitno S.E bagian Validator SSPD-BPHTB bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 19 Juni 2020 pukul 09.34 WIB.

Belajar dari latar belakang seperti itu kemudian pihak Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) dengan penuh mempertimbangkan segenap kebijakannya dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) agar dapat aman dan menjaga kepastian hukum masyarakat, maka Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) memberlakukan Surat Pernyataan yang di buat di Kelurahan guna menerangkan harga riil transaksi dari objek jual beli tanah yang di lakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. SP Desa ini berfungsi sebagai bukti tambahan bagi pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) dan saksi tambahan yang melibatkan pegawai-pegawai Kelurahan tempat objek tanah yang di perjual belikan tersebut berada bahwa harga objek tanah jual beli yang di terangkan oleh para pihak penjual dan pembeli sebagaimana yang dikuasakan kepada PPAT tersebut merupakan harga kesatuan riil atas peralihan hak jual beli¹⁰⁰.

Surat Pernyataan Desa ini memanglah tidak diatur baik dalam Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Daerah namun ini adalah suatu bentuk atau hasil dari suatu kebijakan baru yang dibuat dan dimiliki oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD). Fungsi lain dari Surat Pernyataan Desa ini bagi Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) adalah sebagai pemberitahuan kepada sistem audit, dimana untuk kedepannya apabila pihak Validator Badan Pendapatan, Pengelolaan

¹⁰⁰ Wawancara dengan Bapak Alam Purnomo Aji S.T M.EC.Dev bagian Validator SSPD-BPHTB bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 19 Juni 2020 pukul 10.23 WIB.

Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) di periksa oleh badan BPK dan Ombudsman mempunyai alasan hitam diatas putih yang sah secara legalitas hukum dengan mengetahui selain PPAT terhadap Akta Jual Beli yang di pegang BPN. Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) pernah akan menerapkan kebijakan baru bahwa pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) juga akan meminta salinan Akta yang di buat oleh PPAT, namun hal tersebut tentunya tidak dibenarkan mengingat pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) menerapkan hal yang sama baik Notaris PPAT atau yang sebatas masih PPAT bahwa Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperolehnya dalam pembuatan akta kecuali diperintahkan oleh Undang-Undang bahwa Notaris tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan berkaitan dengan akta tersebut demi kepentingan umum dan proses penegakkan hukum. Keistimewaan itu diatur dalam Pasal 1909 ayat (3) KUHPerdara dan Pasal 322 KUHP. Karena itu, setiap Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta Notaris, kecuali diperintahkan undang-undang. Sedangkan Undang-Undang tidak memerintahkan kepada pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) untuk selalu menunjukan akta terhadap proses yang di lakukan oleh Notaris-PPAT dan PPAT, maka dari itu pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) tidak berani untuk meminta salinan bahkan fotokopi dari akta-akta yang di buat oleh Notaris PPAT di Kabupaten Magelang. Proses peralihan hak Hibah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) meminta bukti

tertulis berupa pernyataan mengenai antar pihak yang akan melakukan hibah, namun pihak Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (BPPKAD) juga tidak menyarankan untuk melampirkan fotokopi akta disaat upload berkas, namun sebagai gantinya adalah surat pernyataan bukti hibah dari Notaris PPAT¹⁰¹.

Keberadaan Surat Pernyataan Desa ini tentunya bukan untuk menyaingi kekuatan pembuktian dari sebuah akta, melainkan keberadaan Surat Pernyataan ini adalah sebagai bukti surat yang memiliki sifat penguat untuk mempertegas nilai nominal transaksi yang di cantumkan dalam akta benar-benar riil angka nominal dari kedua belak pihak. Langkah evaluasi sejatinya wajib ditempuh oleh pihak BPPKAD mengingat BPPKAD seharusnya sebatas melakukan validasi harga tanah yang disampaikan oleh pihak pembeli dan penjual yang setelahnya harga tersebut untuk dilakukan perhitungan dan pembayaran BPHTB, dan tidak berwenang menentukan harga tanah permeter atas objek jual beli sesuai sistem BPPKAD. Hal tersebut guna melaksanakan tujuan dari Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

¹⁰¹ Wawancara dengan Bapak Suprayitno S.E bagian Validator SSPD-BPHTB bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 20 Juni 2020 pukul 08.30 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian studi pustaka bahan-bahan hukum dan wawancara dengan responden, diantaranya Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Magelang, Staff Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Magelang, dan Pejabat Validator Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang, maka penulis memberikan hasil penelitian yaitu:

1. Peraturan yang diterapkan oleh Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dalam melaksanakan penarikan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Magelang adalah Surat Keputusan Bupati Nomor 180.182/327/kep/31/2015 tentang Indeks Nilai Tanah, namun kenyataannya yang dipergunakan untuk pengenaan pajak adalah sistem Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dipergunakan oleh Kementerian ATR/BPN tanpa adanya peraturan yang mengikat dan perlunya kepastian hukum atas penerapan peraturan khususnya validasi BPHTB jual-beli, yang dirasa tidak perlu melakukan konfirmasi harga tanah.
2. Dasar wewenang validator Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) di Kabupaten Magelang mengubah harga transaksi khususnya dalam peralihan hak jual beli adalah Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) tidak memiliki kewenangan untuk turut serta (ikut campur) atau menentukan kesepakatan harga tanah beserta mengubah harga transaksi khususnya yang menjadi objek peralihan hak jual beli oleh para pihak (antara penjual dan pembeli), namun

kewenangan yang dimiliki oleh BPPKAD sebatas memvalidasi SSPD-BPHTB yang diajukan oleh PPAT/PPATS. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang mengakibatkan perubahan harga transaksi jual beli merupakan tindakan diskresi pemerintah daerah demi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Proses permohonan validasi BPHTB juga beberapa kali di temukan perubahan atas harga riil transaksi yang disampaikan oleh beberapa pemohon, dimana beberapa pemohon (wajib pajak) meminta kepada PPAT/PPATS untuk merubah harga transaksi riil menjadi lebih rendah dengan tujuan mengurangi besar bea pajak BPHTB.

Saran

Saran dari penulis kepada kebijakan Pemerintah Daerah khususnya BPPKAD Kabupaten Magelang diantaranya yaitu:

- 1) Pihak BPPKAD seharusnya memperkuat kepastian hukum atas dasar peraturan pengenaan dan penarikan pajak BPHTB di Kabupaten Magelang agar dapat berpegang kepada peraturan yang berlaku ketika menjalankan tugasnya, peran lembaga pengawas BPPKAD juga perlu ditingkatkan demi terwujudnya BPPKAD yang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.
- 2) Pihak BPPKAD seharusnya sebatas menerima Nilai Perolehan Objek Pajak khususnya jual beli berdasarkan dari nilai riil transaksi, sesuai dengan Pasal 87 Ayat (2) point (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 (PDRD) yaitu pengenaan pajak BPHTB sebatas pada harga transaksi, dan harga transaksi yang dicantumkan dalam SSPD-BPHTB tersebut tidak untuk dirubah mengikuti harga tafsiran BPPKAD (harga pasar) dan harga historis jual beli objek tanah sesuai rekomendasi BPPKAD.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama Bandung, 2015
- Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006
- _____, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998)*, Mandar Maju Bandung, 1999
- Arie S. Hutagalung, "Perlindungan Pemilikan Tanah Dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional" dalam *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005
- Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- Bagong Suyatna, *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternative Pendekatan*, Prenada Media, Jakarta, 2005
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001
- Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung, 1993

- Dagun, M. Save, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, Lembaga Pengkajian Kebudayaan Nusantara, Jakarta, 2006
- Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut PandangPraktisi Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994
- Hasan, M. Iqbal, *Pokok-pokok Materi Pengambilan Keputusan*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004
- Ibnu Syamsi, *Pengambilan keputusan dan Sistem Informasi*, Bumi Aksara, Jakarta, 2000
- Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan, *Perpajakan untuk Praktisi dan Akademisi*, Empat Dua Media, Malang, 2015
- Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997
- Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, Manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah*, Total Media, Yogyakarta, 2008
- Oloan Sitorus, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004
- R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cetakan ke 3, Eresco, Bandung, 1987
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990
- Soerjono Soekanto dan Sri Mammudji, *Penelitian Hukum Normatif, Pengantar Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1990
- Suharnan, *Psikologi Kognitif*, Srikandi, Surabaya 2005
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. I, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007

B. Jurnal, Makalah dan Karya Ilmiah

- Ady Supratno, Artikel Ilmiah, “*Pengaruh Perubahan Zona Nilai Tanah Dan Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Kabupaten Sambas*”, Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Tanjungpura.

E-Journal Vol.3, No.3, Desember 2018, *“Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah”*, oleh Suryanto, Bambang Hermanto dan Mas Rasmini, di Departemen Administrasi Bisnis, Universitas Padjadjaran.

E-journal, *“Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat”*, oleh I Gusti Agung Putra Wiryawan, I Wayan Parsa dan Putu Gede Arya Sumertayasa, di Magister Kenotariatan Universitas Udayana.

Udiana Wahyu Deviantari, Yanto Budisusanto, dan Eliya Nur Fadila, *Analisa Perbandingan Nilai Tanah Dengan NJOP Untuk Meningkatkan Potensi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Khususnya PBB dan BPHTB (Studi Kasus : Area Terdampak Akses Jembatan Suramadu Sisi Madura)*, E-Journal GEOID Vol. 12, No. 01, (Surabaya: Teknik Geomatika, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Agustus 2017)

Nabitatus Sa'adah, *Kelemahan Penerapan Closed List System Serta Implikasinya Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, E-Journal MMH, Jilid 43 No. 1 (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2014)

N.G, *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta), Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006, hlm 72

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia

Peraran Pemerintah Nomor 18/2016 tentang Perangkat Daerah

Peraran Pemerintah Nomor 18/2016 tentang Perangkat Daerah

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE – 33/PJ/2019 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-08/PJ/2019 Tentang Tata Cara Pemberian, Penyesuaian dan

Penghapusan Nomor Objek Pajak-Pajak Bumi dan Bangunan. Pada Point E Bagian Materi Nomor 2.

D. Wawancara

Wawancara dengan Bapak Muh Yatin selaku Sekretaris Kelurahan Rambeanak Kecamatan Mungkid Kabupaten Magelang pada tanggal 23 Maret 2020 pukul 10.50 WIB.

Wawancara dengan Bapak Suprayitno S.E bagian Validator SSPD-BPHTB bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 19 Juni 2020 pukul 09.30 WIB

Wawancara dengan Bapak Alam Purnomo Aji S.T M.EC.Dev bagian Validator SSPD-BPHTB bertempat di BPPKAD Kabupaten Magelang tanggal 19 Juni 2020 pukul 10.23 WIB.

Wawancara dengan pihak tim Validator Objek Tanah BPPKAD pada tanggal 3 Januari 2020.

Wawancara dengan Kepala Seksi ATR/BPN Kabupaten Magelang tanggal 14 Januari 2020.

Wawancara dengan staff PPAT Kabupaten Magelang pada tanggal 25 November 2019.

E. Data

<http://bppkad.magelangkab.go.id/> diakses pada 06 April 2019 pukul 13.43 WIB.

<https://www.mappi.or.id/> diakses pada tanggal 22 Januari 2020 pukul 19.37 WIB.

<https://bppkad.magelangkab.go.id/home/detail/sekilas-bppkad-kab.-magelang> diakses pada tanggal 20 Nopember 2020 jam 08.00 WIB

<http://bppkad.magelangkab.go.id/> diakses pada 06 April 2019 pukul 13.43 WIB.

<https://news.ddtc.co.id/simak-ini-ketentuan-pemungutan-bphtb-oleh-pemda>

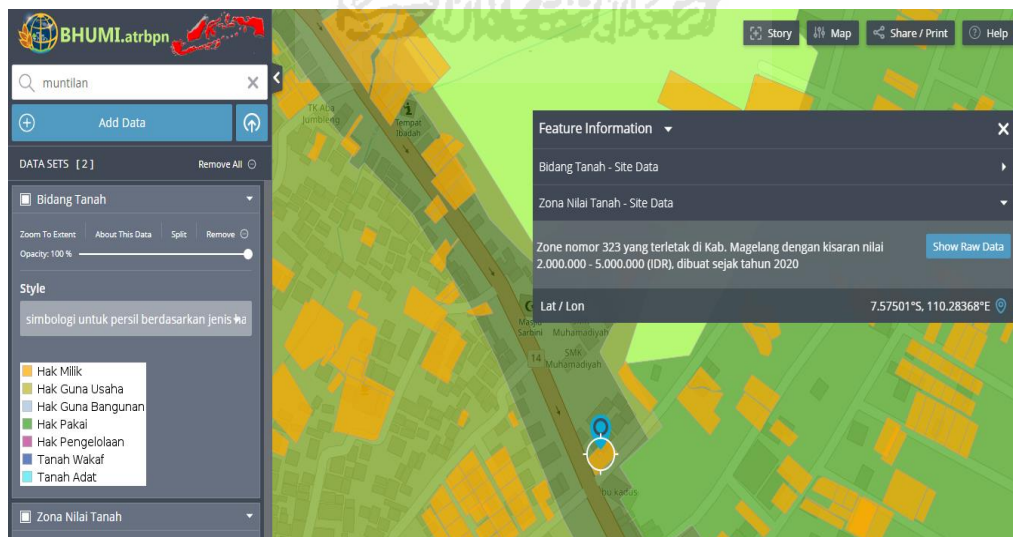
<http://kab-kuburaya.atrbpn.go.id/Publikasi/Berita-Kantor-Pertanahan/pemanfaatan-zona-nilai-tanah-oleh-pemerintah-kabupatenkota-115819> diakses pada tanggal 28 Mei 2020 pukul 22.27 WIB.

LAMPIRAN

<p>KEPUTUSAN BUPATI MAGELANG NOMOR 180.182/327/KEP/31/2015 TENTANG INDIKASI NILAI PASAR TANAH UNTUK PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS DAN BANGUNAN (BPHTB)</p>		<table> <tr> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th></tr> <tr><td></td><td></td><td>004</td><td>573.000,- s/d 1.655.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>005</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>006</td><td>1.490.000,- s/d 1.655.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>007</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>008</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>009</td><td>573.000,- s/d 855.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>010</td><td>573.000,- s/d 1.655.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>011</td><td>573.000,- s/d 1.655.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>012</td><td>573.000,- s/d 855.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>013</td><td>573.000,- s/d 655.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>014</td><td>573.000,- s/d 655.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>015</td><td>573.000,- s/d 1.655.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>016</td><td>573.000,- s/d 655.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>017</td><td>573.000,- s/d 655.000,-</td></tr> <tr><td>4.10 Desa Pucungrejo</td><td></td><td>001</td><td>573.000,- s/d 855.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>002</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>003</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>004</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>005</td><td>573.000,- s/d 855.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>006</td><td>573.000,- s/d 1.086.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>007</td><td>573.000,- s/d 1.086.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>008</td><td>573.000,- s/d 1.086.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>009</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>010</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>011</td><td>573.000,- s/d 1.789.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>012</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>013</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>014</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>015</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td>4.11 Desa Tamanagung</td><td></td><td>001</td><td>573.000,- s/d 1.789.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>002</td><td>573.000,- s/d 1.789.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>003</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>004</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>005</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>006</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>007</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>008</td><td>573.000,- s/d 2.091.000,-</td></tr> </table>		1	2	3	4			004	573.000,- s/d 1.655.000,-			005	573.000,- s/d 2.091.000,-			006	1.490.000,- s/d 1.655.000,-			007	573.000,- s/d 2.091.000,-			008	573.000,- s/d 2.091.000,-			009	573.000,- s/d 855.000,-			010	573.000,- s/d 1.655.000,-			011	573.000,- s/d 1.655.000,-			012	573.000,- s/d 855.000,-			013	573.000,- s/d 655.000,-			014	573.000,- s/d 655.000,-			015	573.000,- s/d 1.655.000,-			016	573.000,- s/d 655.000,-			017	573.000,- s/d 655.000,-	4.10 Desa Pucungrejo		001	573.000,- s/d 855.000,-			002	573.000,- s/d 2.091.000,-			003	573.000,- s/d 2.091.000,-			004	573.000,- s/d 2.091.000,-			005	573.000,- s/d 855.000,-			006	573.000,- s/d 1.086.000,-			007	573.000,- s/d 1.086.000,-			008	573.000,- s/d 1.086.000,-			009	573.000,- s/d 2.091.000,-			010	573.000,- s/d 2.091.000,-			011	573.000,- s/d 1.789.000,-			012	573.000,- s/d 2.091.000,-			013	573.000,- s/d 2.091.000,-			014	573.000,- s/d 2.091.000,-			015	573.000,- s/d 2.091.000,-	4.11 Desa Tamanagung		001	573.000,- s/d 1.789.000,-			002	573.000,- s/d 1.789.000,-			003	573.000,- s/d 2.091.000,-			004	573.000,- s/d 2.091.000,-			005	573.000,- s/d 2.091.000,-			006	573.000,- s/d 2.091.000,-			007	573.000,- s/d 2.091.000,-			008	573.000,- s/d 2.091.000,-
1	2	3	4																																																																																																																																																								
		004	573.000,- s/d 1.655.000,-																																																																																																																																																								
		005	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		006	1.490.000,- s/d 1.655.000,-																																																																																																																																																								
		007	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		008	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		009	573.000,- s/d 855.000,-																																																																																																																																																								
		010	573.000,- s/d 1.655.000,-																																																																																																																																																								
		011	573.000,- s/d 1.655.000,-																																																																																																																																																								
		012	573.000,- s/d 855.000,-																																																																																																																																																								
		013	573.000,- s/d 655.000,-																																																																																																																																																								
		014	573.000,- s/d 655.000,-																																																																																																																																																								
		015	573.000,- s/d 1.655.000,-																																																																																																																																																								
		016	573.000,- s/d 655.000,-																																																																																																																																																								
		017	573.000,- s/d 655.000,-																																																																																																																																																								
4.10 Desa Pucungrejo		001	573.000,- s/d 855.000,-																																																																																																																																																								
		002	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		003	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		004	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		005	573.000,- s/d 855.000,-																																																																																																																																																								
		006	573.000,- s/d 1.086.000,-																																																																																																																																																								
		007	573.000,- s/d 1.086.000,-																																																																																																																																																								
		008	573.000,- s/d 1.086.000,-																																																																																																																																																								
		009	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		010	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		011	573.000,- s/d 1.789.000,-																																																																																																																																																								
		012	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		013	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		014	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		015	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
4.11 Desa Tamanagung		001	573.000,- s/d 1.789.000,-																																																																																																																																																								
		002	573.000,- s/d 1.789.000,-																																																																																																																																																								
		003	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		004	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		005	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		006	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		007	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
		008	573.000,- s/d 2.091.000,-																																																																																																																																																								
<p>DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH TAHUN 2015</p>																																																																																																																																																											

Gambar 1

Keterangan: SK Bupati Nomor 180.182/327/KEP/31/2015



Gambar 2

Keterangan: Zona Nilai Tanah diakses melalui <https://bhumi.atribpn.go.id/>