

MODUL I dan II

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

DASAR HUKUM, TUGAS, LARANGAN, HAK DAN KEWAJIBAN PPAT

Landasan Hukum terhadap eksistensi atau keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah (PP) nomor 37 tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2018.

PP nomor 37 tahun 1998 adalah Peraturan Jabatan yang dijanjikan oleh pasal 7 ayat (3) PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri". Peraturan pelaksana dari PP nomor 37 tahun 1998 adalah Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia nomor 23 tahun 2009.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut pasal 1 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tugas Pokok PPAT diatur dalam pasal 2 PP nomor 37 tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah 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. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah :

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut maka oleh pasal 3 PP nomor 37 tahun 1998, PPAT diberi kewenangan untuk membuat Akta Otentik atas 8 (delapan) macam perbuatan hukum yang dimaksud di atas.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat 8 (delapan) macam akta itu PPAT tidak berwenang untuk membuatnya sehingga tidak mungkin PPAT diminta untuk membuat akta diluar 8 (delapan) macam akta tersebut.

Dalam praktek sehari-hari Kantor PPAT tidak hanya melakukan kegiatan-kegiatan yang bersumber dari pembuatan 8 (delapan) macam akta yang merupakan kewenangan PPAT, namun seringkali kantor PPAT mengurus hal-hal yang tidak ada hubungannya dengan kewenangan PPAT yaitu hal-hal yang timbul atas permintaan dari masyarakat, yang menyebabkan kantor PPAT membantu untuk menyelesaikan. Jadi hanya semacam bantuan PPAT untuk membatu kepentingan masyarakat karena masyarakat tidak biasa atau tidak sempat untuk mengurusnya, misal :

1. Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya, yang dalam bahasa teknis ke agrariaan dikenal dengan istilah "konversi" hak-hak lama.
2. Pembuatan sertipikat karena pemecahan sertipikat Hak Atas Tanah.
3. Pembuatan seritipikat karena penggabungan sertipikat Hak Atas Tanah.
4. Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai.
5. Pembaharuan HGB atau Hak Pakai.
6. Roya sertipikat yaitu pembersihan sertipikat dari catatan sedang dijaminkan.
7. Proses turun waris sertipikat yaitu proses merubah data kepemilikan tanah yang terjadi akibat adanya kematian.
8. Peningkatan hak atas tanah, misalnya dari HGB menjadi hak milik atau dari hak pakai menjadi HGB atau menjadi Hak Milik.
9. Penurunan Hak atas tanah, misalnya dari Hak Milik menjadi HGB atau menjadi HGB atau menjadi hak pakai, ataun dari HGB menjadi hak pakai.
10. Dan Lain-lain.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik hanyalah sebatas pada hal-hal mengenai benda-benda tetap (benda benda tidak bergerak) yang berupa :

- a. Hak Atas Tanah, dan
- b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,

Luas wialyah kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik dibatasi oleh luasnya daerah kerja PPAT.

Daerah kerja PPAT diatur dalam pasal 12 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998, yang berbunyi "Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya" pada umumnya wilayah Kerja Kantor Pertanahan adalah satu kabupaten atau satu kota (dahulu disebut kotamadya), sedangkan daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus, menurut ketentuan Pasal 12 ayat (2) PP nomor 37 tahun 1998, meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya misalnya PPAT Sementara Camat hanya mempunyai daerah kerja seluas kecamatan dimana ia menjabat sebagai Camat, PPAT Sementara Lurah hanya mempunyai daerah kerja seluas kelurahan dimana ia menjabat sebagai Lurah.

Dari ketentuan pasal 12 PP nomor 37 tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada dalam daerah kerjanya, misalnya untuk PPAT Kabupaten Sleman maka ia hanya dapat membuat akta untuk tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada atau terletak dalam wilayah Kabupaten Sleman, demikian juga untuk PPAT Kota Padang maka ia hanya dapat membuat akta untuk tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada atau terletak dalam wilayah Kota Padang.

Kewenangan daerah kerja PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 adalah satu provinsi, tapi sampai saat ini belum dilaksanakan oleh karena belum ada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengatur lebih rinci mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta didasarkan pada kenyataan dimana tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut terletak/berada, bukan pada hal dimanakah para penghadap (misalnya penjual dan pembeli) dapat berkumpul, atau pada hal dimanakah domisili pemegang hak atau domisili calon penerima hak berada.

Kewenangan Notaris untuk membuat akta didasarkan pada kehadiran (para) penghadap di kantor Notaris, selama (para) penghadap dapat datang ke kantor Notaris maka Notaris berwenang untuk membuatnya tanpa harus melihat obyek perjanjian ada dimana, jadi yang dipentingkan adalah (para) penghadap dapat datang dan menanda tangani akta di kantor Notaris.

Contoh:

Ada rencana jual beli hak atas tanah dimana tanahnya terletak di wilayah Kabupaten Sleman, maka walaupun penjual dan pembelinya telah bersepakat untuk bertemu atau berkumpul di Kota Bandung (misalnya penjual berdomisili di Kota Bandung dan pembeli berdomisili di Kota Jakarta) tetap saja aktanya tidak dapat dibuat oleh PPAT Kota Bandung, hal ini dikarenakan bahwa hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berada di Kabupaten Sleman sehingga hanya PPAT yang memiliki daerah kerja di Kabupaten Sleman yang dapat atau berwenang membatalkan akta jual belinya.

Mengenai luasnya daerah kerja PPAT, dikenal adanya perluasan daerah kerja, namun terbatas hanya untuk pembuatan tiga macam Akta dimana salah satu bidang tanah yang merupakan obyek pembuatan akta berada di dalam daerah kerjanya, yaitu untuk pembuatan Akta :

1. Tukar Menukar
2. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) dan
3. Pembagian hak bersama (APHB).

Untuk ketiga macam akta tersebut di atas berlaku ketentuan pasal 4 ayat (2) PP nomor 37 tahun 1998 yang berbunyi :

“Akta Tukar Menukar, Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan, dan Akta Pembagian Hak Bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seseorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau Satuan Rumah Susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta” misalnya:

- Untuk pembuatan Akta Tukar Menukar atas sebidang tanah yang berada di Kabupaten Klaten dengan sebidang tanah yang berada di Kabupaten Semarang, maka PPAT yang berwenang untuk membuat Akta Tukar Menukar tersebut adalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Klaten atau PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Semarang.
- Untuk pembuatan Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreg) dimana hak atas tanah yang akan di-inbreg-kan ada 3 bidang yaitu terletak di Kota Semarang, Kota Yogyakarta dan Kabupaten Klaten, maka PPAT yang boleh membuat Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan hanyalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya Kota Semarang, atau PPAT yang daerah kerjanya Kota Yogyakarta atau PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Klaten.
- Untuk pembuatan APHB atas tiga bidang hak atas tanah yang masing-masing terletak di Kabupaten Maros, Kabupaten Bantul dan Kota Bandung, maka PPAT yang boleh membuat akta APHB tersebut hanyalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Maros atau PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Bantul atau PPAT yang daerah kerjanya Kota Bandung.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta atas perluasan wilayah yang dimaksud diatas hanya dapat dibuat oleh PPAT bila hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan obyek pembuatan akta terdiri dari dua bidang tanah atau lebih dan salah satu bidang tanah tersebut terletak dalam wilayah kerja PPAT.

Dalam hal tanahnya lebih dari satu bidang dan letaknya tidak dalam satu wilayah kewenangan Kantor Pertanahan maka PPAT membuat lembar kedua akta (lembar untuk pendaftaran ke Kantor Pertanahan) lebih dari satu lembar, misalnya tiga bidang tanah yang berada di Jakarta, Padang, dan Yogyakarta maka lembar kedua dibuat 3 lembar. Kesemuanya dituliskan lembar kedua (bukan lembar kedua, lembar ketiga dan lembar keempat).

Dibagian awal bab ini dikatakan: Pada umumnya wilayah kerja Kantor Pertanahan adalah salah satu kabupaten atau satu kota (dahulu disebut kotamadya), namun tidak selamanya seperti itu contohnya Kota Surabaya yang memiliki 2 (dua) Kantor Pertanahan, yaitu Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2.

Luas wilayah kewenangan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 hanyalah sebagian dari wilayah Kota Surabaya, demikian juga luas wilayah kewenangan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2 hanyalah sebagian dari wilayah Kota Surabaya yaitu seluas wilayah Kota Surabaya dikurangi luas yang berada dalam kewenangan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1.

Dikarenakan luas kewenangan PPAT adalah satu wilayah kewenangan Kantor Pertanahan (bukan satu wilayah kota atau kabupaten) maka kewenangan PPAT (seperti) di Surabaya hanya sebatas wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 atau Surabaya 2, bukan pada seluruh wilayah Kota Surabaya.

Keberadaan Kantor Pertanahan yang lebih dari satu dalam satu kota atau kabupaten bukanlah suatu kesalahan, karena hal itu tidak dilarang dan bahkan diberikan dasar hukumnya oleh pasal 12 ayat 1 PP nomor 37 tahun 1998 yang mengatakan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Kantor Pertanahan. Pasal ini tidak mengatakan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu kota atau Kabupaten, sehingga dimungkinkan saja adanya dua atau lebih Kantor Pertanahan dalam satu kota atau Kabupaten.

Jenis PPAT

Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ada 3 macam PPAT yaitu:

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT yang dimaksud dalam ayat ini adalah lulusan Program Spesialis Notaris, dan Lulusan Preodiksus PPAT yang diselenggarakan oleh STPN Yogyakarta.
2. PPAT Sementara, adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT yang belum cukup terdapat PPAT (misalnya Camat dan Kepala Desa)
3. PPAT Khusus, adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT dengan membuat akta tertentu khusus dalam rangka melaksanakan program pemerintah misalnya Kepala Kantor.

Perbedaan antara PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus :

1. PPAT diangkat oleh Menteri, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri.
2. Yang diangkat menjadi PPAT adalah orang perseorangan yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh pasal 6 PP 37/1998 sedangkan yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah dan PPAT Khusus adalah Pejabat BPN yaitu Kepala Kantor.
3. PPAT dan PPAT Sementara dalam menjalankan tugas kewenangannya diijinkan untuk menerima honorarium setinggi tingginya 1% sedangkan PPAT Khusus tidak memungut biaya dalam menjalankan tugasnya.

SYARAT MENJADI PPAT

Pasal 6 PP 37/1998 menyebutkan syarat-syarat untuk diangkat sebagai PPAT yaitu:

1. Warga negara Indonesia
2. Berusia 22 tahun
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh kepolisian.
4. Belum pernah dihukum penjara berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulusan program pendidikan Notaris atau Prodi Kusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Menteri ATR/kepala BPN.

PEMBERHENTIAN PPAT

Menurut Pasal 10 ayat 1 PP 37/1998, PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :

1. Permintaan sendiri
2. Tidak mampu lagi menjalankan tugas karena kesehatan badan dan kesehatan jiwa.
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
4. Diangkat sebagai ASN dan anggota TNI/POLRI.

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat 2 PP 37/1998, PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan dan kewajiban sebagai PPAT
2. Dijatuhi hukuman penjara kejahatan dan diancam hukuman 5 tahun berdasarkan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

LARANGAN, HAK DAN KEWAJIBAN PPAT

1. Larangan
 - a. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat dua, menjadi hak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.
 - b. Merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau Advokat, pegawai negeri atau pegawai BUMN/BUMD.
 - c. Lain-lain jabatan yang dilarang oleh peraturan perundangan-undangan.

2. Hak PPAT
 - a. Dalam menjalankan tugas jabatannya PPAT berhak untuk mendapatkan honor 1% dari harga transaksi.
 - b. Mengajukan cuti.
 - c. PPAT berhak memperoleh informasi serta perkembangan peraturan pertanahan.
 - d. PPAT berhak untuk memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkan pemberhentian sebagai PPAT.
 - e. PPAT boleh merangkap sebagai notaris, konsultan atau penasehat hukum.
3. Kewajiban PPAT
 - a. Dalam menjalankan tugas PPAT mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari : Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda dan Surat-surat lainnya.
 - b. Menyampaikan akta yang dibuat (kecuali SKMHT) kepada Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja.
 - c. Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor atau Kakanwil, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT.
 - d. Memasang papan nama PPAT.
 - e. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuat ke Kepala Kantor Pertanahan, Kakanwil Kepala Kantor Pelayanan Pajak dalam waktu paling lambat tanggal 10.

Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 mengharuskan semua peserta ujian untuk terlebih dahulu mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh BPN RI yang penyelenggaraannya dapat bekerjasama dengan organisasi profesi PPAT.

Dalam prakteknya pendidikan dan pelatihan PPAT diselenggarakan oleh BPN yang bekerja sama dengan organisasi Profesi PPAT (misalnya Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sering disingkat IPPAT), oleh karena itu bagi calon peserta pendidikan dan pelatihan PPAT dapat mencari informasi kapan akan diselenggarakannya acara pendidikan dan pelatihan PPAT melalui kantor organisasi profesi PPAT, misalnya kantor IPPAT.

LARANGAN, HAK DAN KEWAJIBAN PPAT

1. Larangan
 - a. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesampingan sampai derajat dua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.
 - b. Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pengacara atau Advokat, pegawai negeri atau pegawai BUMN/BUMD.
 - c. Lain-lain jabatan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

2. Hak PPAT

- a. Dalam menjalankan jabatannya PPAT berhak untuk mendapatkan honor setinggi-tingginya adalah 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta, namun PPAT wajib pula memberikan jasa secara Cuma-Cuma kepada anggota masyarakat yang tidak mampu.
- b. Bilamana ada keperluan yang menyebabkan PPAT tidak dapat menjalankan tugasnya untuk beberapa saat maka ia berhak mengambil cuti.
- c. Berdasarkan ketentuan pasal 31 PP nomor 37 tahun 1998, PPAT yang menjalankan cuti dapat mengusulkan untuk pengangkatan PPAT pengganti yang harus memenuhi syarat bahwa ia adalah seorang sarjana hukum dan sudah bekerja di kantor PPAT yang digantikannya selama paling sedikit 2 tahun, namun Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 menambahkan syarat untuk pengajuan sebagai PPAT pengganti yaitu:
 - Harus berumur 30 tahun atau lebih.
 - Belum berumur 65 tahun pada saat berakhirnya masa jabatan PPAT pengganti.
 - Belum ada PPAT lain yang diangkat.

Catatan : dengan penambahan syarat ini maka tidak semua permohonan pengangkatan PPAT pengganti dapat dikabulkan.
- d. PPAT berhak untuk memperoleh informasi serta perkembangan peraturan pertanahan.
- e. PPAT berhak untuk memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.
- f. PPAT boleh merangkap jabatan sebagai notaris, konsultan atau penasehat hukum.
- g. Pasal 39 PP nomor 24 tahun 1997, PPAT berhak untuk menolak membuat akta bila tanahnya sudah bersertipikat namun pemilik sertipikat tidak mau menunjukkan dan menyerahkannya kepada PPAT atau oleh pemilik diserahkan sertipikatnya namun ternyata sertipikat tersebut tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

3. Kewajiban PPAT

Dalam menjalankan tugas sehari-harinya, PPAT mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan Agenda dan surat-surat lainnya. Disamping kewajiban administrasi tersebut, PPAT juga mempunyai kewajiban lainnya, antara lain:

- Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta dibuat.
- Menyampaikan pemberitahuan penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan tanda terima dari Kantor Pertanahan.

- Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor wilayah BPN RI, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT.
- Memasang papan nama PPAT.
- Menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.
- Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor wilayah BPN dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya (dahulu juga kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB) mengenai laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agraria/Kepala BPN dan Direktur Jendral Pajak nomor : SKB-2 tahun 1998, KEP-178/PJ/1998 yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 agustus 1998.

Menurut ketentuan Surat Keputusan Bersama tersebut hal yang wajib dilaporkan oleh PPAT adalah akta-akta PPAT yang bersifat mengalihkan hak atas tanah, sehingga akta-akta yang tidak mengalihkan hak atas tanah tidak perlu dilaporkan.

Pelaporan kepada Kantor Pajak pada dasarnya adalah untuk memonitor jumlah dan apakah pajak yang harusnya dibayarkan akibat adanya pengalihan hak atas tanah sudah dipenuhi atau belum oleh wajib pajaknya.

Dalam banyak praktek, banyak PPAT yang melaporkan semua akta yang dibuatnya termasuk APHT dan SKMHT yang seharusnya tidak perlu dilaporkan.

Dalam praktek, pelaporan SKMHT dan APHT kadang kala menimbulkan masalah kepada klien PPAT karena sering kali ada pemeriksaan dari Kantor Pajak kepada klien akibat adanya pelaporan tersebut, terlebih lagi bila dalam laporan itu dilaporkan besarnya nilai hak tanggungannya, karena seringkali nilai Hak Tanggungan itu dianggap sebagai nilai transaksi pengalihan Hak Tanggungan, itu dianggap sebagai nilai transaksi pengalihan hak sehingga tidak jarang menyebabkan timbulnya pemeriksaan pajak, dalam hal terjadi kejadian yang demikian itu sering kali timbul amarah klien kepada PPAT, maka PPAT harus berhati-hati dalam membuat laporan bulanan, laporkan saja sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

RANGKUMAN

Landasan hukum terhadap eksistensi keberadaan PPAT adalah PP 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas pokok PPAT adalah membuat 8 (delapan) macam akta.

Daerah kerja PPAT dan PPAT Khusus meliputi adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT Sementara adalah satu kecamatan.

Ada 3 (tiga) macam akta PPAT yang dibuat oleh PPAT di luar daerah kerjanya asal salah satu wilayah kerjanya merupakan daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Akta-akta tersebut adalah akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), dan akta pembagian hak bersama (APHB).

Syarat menjadi PPAT menurut Pasal 6 PP 37/1998 adalah 7 (syarat), dan pemberhentian PPAT menurut Pasal 10 ayat 1 PP 37/1998 ada 4 (empat).

Disamping itu ada larangan, hak dan kewajiban PPAT yang harus dipenuhi sebelum seseorang diangkat sebagai PPAT.

PERTANYAAN LATIHAN

1. Apa perbedaan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus?
2. Dimanakah wilayah kerja PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus?
3. Apa sanksinya jika seorang PPAT melanggar disiplin?
4. Apa saja yang menjadi hak PPAT?
5. Bagaimana syaratnya jika seseorang diangkat sebagai PPAT Penganti?

MODUL III

AKTA OTENTIK

Dari ketentuan pasal 1 dan pasal 3 PP nomor 37 tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Otentik oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta otentik. Pengertian otentik dijelaskan oleh pasal 1868 KUHP perdata yang berbunyi: "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya".

Pengertian otentik untuk akta PPAT tentulah harus mencakup pada pengertian :

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat di hadapan pegawai umum yaitu di hadapan PPAT.
3. Dibuat dan selesaikan dalam daerah kerja PPAT.
4. Untuk tanah-tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada/terletak dalam daerah kerja PPAT.

"Bentuk akta PPAT sudah ditentukan bentuknya, yaitu bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Republik Indonesia. Penegasan keharusan penggunaan bentuk akta ini dinyatakan dalam :

1. Pasal 21 ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 yang berbunyi "akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh menteri".
2. Pasal 51 Peraturan Kepala BPN RI nomor 23 tahun 2009 yang menentukan: "blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh BPN RI".
3. Pasal 38 ayat 2 PP nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi "bentuk isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri".
4. Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI (PMB/Kepala BPN RI) nomor 3 tahun 1997, yang berbunyi :

(1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) dan cara pengisiannya :

- a. Akta jual beli (lampiran 1).
- b. Akta hibah (lampiran 2).
- c. Akta tukar menukar (lampiran 3).
- d. Akta pembagian hak bersama (lampiran 4).
- e. Akta pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik (lampiran 5).
- f. Akta pemasukan ke dalam perusahaan (lampiran 6).
- g. Akta pemberian Hak Tanggungan (lampiran 1, buku HT).
- h. Surat kuasa membenankan Hak Tanggungan (lampiran 2, buku HT).

- (2) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan,
- (3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatnya melanggar ketentuan pada ayat (2).

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang mengabaikan unsur-unsur keotentikan di atas menyebabkan akta-aktanya bersifat akta bawah tangan, akta-akta yang demikian ini tidak bersifat otentik, dengan demikian maka akta-akta tersebut tidak bernilai sebagai Akta Pejabat (PPAT) yang berfungsi sebagai alat untuk pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Kesimpulannya bahwa akta-akta yang demikian itu tidak dapat dijadikan alat bukti terjadinya pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Bila Kantor Pertanahan mengetahui terjadinya hal yang demikian maka Kantor Pertanahan berhak untuk menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan haknya (karena bukan akta otentik). Apabila terjadi kerugian akibat kejadian semacam ini berdasarkan ketentuan pasal 62 PP nomor 24 tahun 1997, PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 juga mengisyaratkan adanya tanggung jawab pribadi PPAT atas kerugian yang timbul akibat pembuat akta PPAT.

Salah satu masalah yang berkembang dalam praktek PPAT adalah mengenai haruskah PPAT menggunakan blanko PPAT yang telah ditentukan bentuknya dan dicetak oleh Pemerintah. Pasal 51 Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 (diubah dengan Peraturan Kepala BPN RI nomor 23 tahun 2009) menyatakan bahwa "Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh BPN RI" dengan demikian berarti BPN RI mengharuskan PPAT untuk menggunakan blanko-blanko akta yang dicetak oleh BPN RI, sedangkan sebagian PPAT menginginkan agar PPAT dibolehkan untuk membuat akta dengan kalimat-kalimatnya sendiri sebagaimana notaris membuat akta dengan kata lain tidak harus menggunakan blanko-blanko yang bunyinya sudah baku dan dicetak oleh BPN RI.

Keinginan sebagian PPAT ini sulit untuk direalisasikan karena bertentangan dengan ketentuan:

1. Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 yang berbunyi : Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya.
2. Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA/Kepala BPN RI nomor 3 tahun 1997 yang menentukan bahwa pembuatan akta-akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan dalam lampiran PMNA ini. Bahkan menurut ketentuan pasal 96 ayat (3), Pelanggaran tersebut akan menyebabkan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan haknya tidak dapat dilakukan. Dengan tidak dapat didaftarkannya peralihan atau pembebanan hak pada Kantor Pertanahan berpotensi menimbulkan kerugian pada penerima hak yang pada akhirnya

berpotensi pula pada penuntutan ganti rugi kepada PPAT yang membuat akta oleh karena itu PPAT harus bersikap hati-hati menyikapi hal ini.

Dalam Praktek sehari-hari masih banyak dijumpai pembuatan akta-akta PPAT yang tidak sesuai dengan petunjuk pengisian yang merupakan pedoman pengisian dan pembuatan akta yang dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI nomor 1 tahun 2006 dan ketentuan pasal 96 ayat (1) PMNA/Kepala BPN RI nomor 3 tahun 1997, demi tercapainya kesempurnaan pembuatan akta sehingga dapat menghilangkan resiko pada PPAT dari tuntutan pembatalan akta atau tuntutan ganti rugi akibat tidak sempurnanya akta, maka sebaiknya PPAT membaca baik-baik dan mengikuti petunjuk cara pembuatan akta yang telah ditentukan.

Perkembangan terkini mengenai cara pembuatan akta PPAT diatur dalam Peraturan Kepala BPN (Perkaban) nomor 8 tahun 2012 yang memulai berlaku sejak tanggal 2 januari 2013.

Perkaban ini hanya berisi atau terdiri dari 2 (dua) pasal. Menurut Pasal 1 (satu) Perkaban ini, penyiapan dan pembuatan akta-akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Dengan kata lain bahwa sejak berlakunya Perkaban ini pembuatan akta PPAT sudah tidak menggunakan Blanko akta yang dicetak oleh BPN tetapi dipersiapkan dan dicetak (print) oleh PPAT masing-masing yang akan membuat akta, jelasnya bahwa saat PPAT akan membuat akta maka PPAT harus menyiapkan blanko akta yang sudah tersimpan dalam komputernya lalu mengisi blanko tersebut sesuai dengan data-data yang seharusnya diisi, setelah lengkap lalu PPAT mencetaknya lewat printer sehingga jadilah akta PPAT, akta ini bentuknya tidak boleh berbeda dengan yang sudah ditentukan dalam lampiran Perkaban nomor 8 tahun 2012.

Bentuk akta yang dimaksud pada prinsipnya tidak berbeda dengan bentuk Blanko akta yang dicetak oleh BPN (bentuk akta model PMNA/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997) namun hanya disederhanakan saja.

Sebaiknya PPAT memepelajari dan menghafal bentuk akta yang dicetak oleh BPN supaya PPAT dapat mengetahui sejarah dan bentuk awal akta PPAT yang merupakan dasar dan inspirasi model akta versi Perkaban nomor 8 tahun 2012.

MODUL IV DAN V

APA SAJA YANG PENTING DALAM

PEMBUATAN KOMPARISI AKTA

Untuk membuat akta secara benar banyak hal yang harus diperhatikan oleh PPAT, terutama hal-hal yang berkaitan dengan peraturan jabatan PPAT dan peraturan mengenai Pendaftaran Tanah. Dii luar itu masih ada satu hal lagi yang penting untuk dipelajari dan dimengerti ialah mengenai Pedoman Pengisian blanko Akta PPAT.

Dahulu, pada saat blanko akta PPAT dijual di Kantor Pos, buku Pedoman Pengisian blanko akta PPAT diberikan satu buah untuk setiap pembelian 10 set akta. Setelah Kantor Pos tidak menjual blanko akta PPAT, blanko akta PPAT didapatkan oleh PPAT dari Kantor Pertanahan setempat dimana PPAT bertugas, blanko blanko mana didapatkan secara gratis.

Buku pedoman pengisian akta-akta PPAT diterbitkan secara resmi oleh BPN RI untuk dipelajari dan diterapakan oleh PPAT dalam membuat akta.

Saat ini PPAT sudah tidak menggunakan blanko-blanko yang dicetak oleh BPN RI karena sejak berlakunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) nomor 8 tahun 2012 PPAT diminta untuk mencetak sendiri akta-akta yang dibuatnya.

Untuk keperluan pengetahuan maka contoh blanko akta-akta PPAT dan pedoman pengisiannya atas delapan macam akta PPAT dapat dibaca pada buku ini yaitu pada bagian akhir dan masing-masing Bab yang membicarakan masing-masing jenis akta.

Tidak dipahaminya pedoman pengisian akta menyebabkan tidak seragamnya cara pembuatan akta yang menimbulkan dampak negatif pada praktek pembuatan akta dan pendaftaran tanah. Tidak sedikit PPAT membuat akta dengan selernya masing-masing tanpa membaca petunjuk pengisian yang telah ditentukan Pemerintah sehingga di dalam praktek timbul banyak jenis/versi cara pembuatan akta, ada PPAT yang memberi satu paraf di setiap halaman, ada PPAT yang memberi satu paraf di halaman tertentu dan beberapa paraf di halaman lainya ada PPAT yang membuat akta tanpa memberi paraf pada setiap halaman apabila tidak ada tambahan atau penggantian kata.

Kalaupun banyak akta dibuat dengan cara yang sama bukanlah berarti bahwa caranya sudah pasti betul, semua itu harus diuji dengan pedoman pengisian akta yang sudah ditentukan pemerintah. Mengenai hal ini diharapkan agar PPAT dan petugas Kantor Pertanahan sama-sama membaca dan memahami pedoman pengisian akta yang sudah ditentukan supaya timbul keseragaman pembuatan akta

dan tidak akan terjadi lagi adanya penolakan akta PPAT yang sudah dibuat secara benar sesuai dengan pedoman yang ada.

Walaupun saat ini sudah tidak ada menggunakan blanko yang dicetak oleh BPN namun mengetahui dan mempelajari pedoman pengisian blanko akta-akta PPAT tetap sanga penting dan berguna karena akta-akta PPAT berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 8 tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang harus disiapkan dan dicetak sendiri oleh PPAT) sebenarnya mendasarkan dan meniru bunyi yang ada pada blanko-blanko akta yang dulunya dicetak oleh BPN, bahkan lebih sederhana dan lebih sedikit isinya dari pada blanko standar yang dulunya diterbitkan oleh BPN.

Setiap akta PPAT pasti memuat bagian komparisi akta. Bagian komparisasi akta PPAT terletak pada halaman 1 (satu). Komparisi akta berisi tentang identitas dan kewenangan atau kedudukan penghadap. Komparasi yang jelas akan memberikan nilai kejelasan bagi pihak yang bertransaksi, komparisi yang tidak jelas dapat menyebabkan kekaburan mengenai siapa sebenarnya yang menjadi pihak dalam transaksi. Ketidakmampuan membuat komparisi secara jelas dapat menyebabkan kekeliruan terhadap pihak yang bertransaksi sehingga dapat mengakibatkannya timbulnya permintaan pembatalan akta.

Contoh 1:

Tuan A hadir dihadapan PPAT untuk menanda tangani akta dimana ia bertindak untuk kepentingan dirinya sendiri dan mewakili saudara-saudaranya, kadangkala karena kurang teliti menyebabkan tertulis, "Tuan A bertindak mewakili saudara-saudaranya". Akibat hukum dari kesalahan ini adalah bahwa Tuan A tidak termasuk sebagai pihak dalam akta itu, sehingga Tuan A tidak termasuk yang ikut melakukan perbuatan hukum dengan kata lain pihaknya menjadi tidak lengkap.

Contoh 2:

Tuan A hadir dihadapan PPAT untuk menandatangani akta dimana ia bertindak dalam jabatannya selaku direksi Perseroan Terbatas sehingga bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas, kadang kala karena kurang teliti menyebabkan tertulis, "Tuan A adalah direksi Perseroan Terbatas". Akibat hukum dari kesalahan ini adalah bahwa yang menjadi pihak dalam pembuatan akta tersebut adalah Tuan A, bukan perseroan terbatas.

Dalam Membuat komparisi, PPAT harus berhati-hati dan meneliti secara jelas :

1. Siapakah yang akan menjadi pihak dalam transaksi.
2. Apakah penghadap berhak untuk menandatangani akta.
3. Apakah penghadap sudah menjadi pihak yang utuh atau masih harus mendapat persetujuan.
4. Apakah dokumen-dokumen yang diserahkan betul dan sah untuk menjadi dasar pembuatan akta.
5. Hal-hal lainnya yang perlu diteliti kebenarannya.

Untuk keperluan itu maka PPAT dalam membuat akta harus memahami juga beberapa hal dibawah ini :

KEDEWASAAN

Masalah kedewasaan dalam pembuatan akta berkaitan erat dengan pertanyaan, "apakah ia akan menjadi pihak dalam pembuatan akta memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum agar perbuatannya sah dan mengikat secara hukum."

Untuk boleh menanda tangani Akta, kedua belah pihak harus sudah dewasa. Hingga saat ini belum ada satu kesatuan pendapat mengenai berapa usia yang dianggap dewasa, namun secara umum ada dua golongan pendapat yaitu:

1. Golongan yang mendasarkan pada usia dewasa menurut hukum perdata barat (KUHPperdata) yaitu 21 tahun atau sudah menikah sebelum usia 21.
2. Golongan yang mendasarkan kedewasaan menurut hukum adat bagi golongan ini dewasa adalah sudah kuat gawe (mampu untuk bekerja). Bagi golongan ini tidak ada usia yang pasti yang dijadikan dasar sebagai dewasa. Sehingga kadangkala usia 18 atau 19 tahun sudah dianggap dewasa.

Berdasarkan surat edaran Menteri Negara Agraria Kepala BPN No. 4/SE/I/2015 Tentang Batasan usia dewasa dalam rangka pelayanan. Usia dewasa jika seseorang telah mencapai usia 18 tahun. Namun hal ini di beberapa daerah masih dimasalahkan oleh hakim karena hakim masih mengacu pada hukum perdata yang menyatakan bahwa usia dewasa adalah 21 tahun. Hingga saat ini belum ada keseragaman antara Kantor Pertanahan yang satu dengan Kantor Pertanahan lainnya dalam menentukan usia dewasa, kadang kala umur 19 tahun atau 20 tahun dapat diterim sebagai usia dewasa namun kadangkala tidak dapat diterima sebagai sudah dewasa. Ketidakpastian umur dewasa ini kadang kala menimbulkan keragu-raguan dan ketidakpastian bagi PPAT dalam membuat akta, sehingga seringkali PPAT harus mengadakan pendekatan dan pembicaraan dengan Kantor Pertanahan untuk mencapai kesamaan pendapat apakah usia di bawah 21 tahu dapat dianggap dewasa sehingga cakap untuk membuat akta tanah. Dalam praktek usia 21 tahun adalah usia yang diterima oleh semua pihak sebagai usia dewasa.

Bila belum dewasa maka ia dilarang untuk menandatangani akta. Pelarang ini bukan berarti bahwa ia tidak boleh memiliki atau membeli Hak Atas Tanah, pelarangan ini hanya berarti bahwa ia tidak boleh menandatangani sendiri aktanya karena ia belum dewasa sehingga ia harus diwakili oleh orang tua atau walinya.

Menjadi wali dari anak yang belum dewasa adalah sesuatu yang terjadi dengan sendirinya menurut hukum namun untuk menjual (atau untuk meminjamkannya) barang milik si anak belum dewasa itu harus dengan ijin dari Pengadilan, hal ini ditentukan oleh pasal 393 KUHPerdara yang menentukan bahwa untuk menjual sesuatu barang maka Wali harus terlebih dahulu mendapat ijin dari pengadilan. Seringkali dirasa bahwa meminta ijin dari Pengadilan memerlukan tambahan waktu dan biaya yang tidak sedikit maka tidak sedikit masyarakat yang berkeberatan terhadap persyaratan ini, namun PPAT harus tegas untuk tetap memintanya hal ini untuk mengurangi kemungkinan timbulnya masalah dikemudian hari.

Di dalam praktek, kadangkala ijin dari pengadilan tersebut dapat digantikan/ disubsitusikan dengan Surat Pernyataan dari Wali yang legalisasi oleh Lurah dan Camat. Substitusi ini kadangkala diijinkan oleh Kantor Pertanahan hanya untuk golongan Bumi Putera sedangkan untuk golongan lainnya tetap diisyaratkan ijin dari Pengadilan Negeri. Mengenain praktek substitusi ini tentu saja mengandung kelemahan dan resiko gugatan dikemudian hari dikarenakan Lurah dan Camat tidak mungkin bersamaan menyaksikan penanda tangan yang dilakukan oleh Wali, bahkan acap kali Lurah dan atau Camat tidak menyaksikan penandatanganan Surat Pertanyaan Wali tersebut sehingga tidak ada kesaksian pejabat (lurah/camat) terhadap keabsahan tanda tangan, oleh karena itu bila PPAT merasa tidak nyaman dengan hal ini maka PPAT boleh saja menolak untuk membuat aktanya.

PERSETUJUAN

Pihak penjual dalam akta jual beli hak atas tanah adalah pihak yang mengalihkan hak atas tanah sehingga ia akan kehilangan hak.

Pada umumnya masalah-masalah yang timbul dari pembuatan akta yang bersifat mengalihkan hak dimunculkan oleh pihak yang kehilangan hak atau orang orang lain yang merasa ikut memiliki hak namun tanpa persetujuan ikut kehilangan hak, oleh karena itu harus benar-benar dicermati mengenai siapakah pemilik dari hak atas tanah yang diahlikan haknya.

Bila hak atas tanah dimiliki sebagai harta bersama (gono gini) maka walaupun didalam sertipikat hanya tertulis atas nama 1 (satu) orang yaitu suami atau istri maka pada pembuatan akta pengalihan hak, PPAT harus mensyaratkan persetujuan

tertulis atau kehadiran dari kawan kawinnya untuk ikut menandatangani akta pengalihan hak sebagai bukti akan persetujuannya terhadap pengalihan hak tersebut.

Bila kawan-kawinnya tidak dapat ikut hadir untuk menandatangani akta pengalihan maka dapat digantikan dengan Persetujuan Tertulis yang telah dibuat lebih dahulu sebelum akta pengalihan hak ditanda tangani. Persetujuan itu lebih baik dibuat secara notaril namun bila ada kesulitan untuk itu dapatlah dibuat bawah tangan uang dilegalisasi oleh Notaris, atau setidaknya diketahui pejabat pemerintah setempat misalnya oleh Lurah atau Camat setempat.

Persetujuan kawan kawin seperti tersebut diatas berlaku juga untuk pembuatan akta yang bersifat membebaskan hak.

Bila hak atas tanah tersebut adalah harta milik pribadi maka walaupun ia sudah kawin tidaklah memerlukan persetujuan dari kawan-kawinnya, namun bila kawan-kawinnya bersedia untuk itu menandatangani akta pengalihan hak atau bersedia untuk bersedia untuk memberikan persetujuannya secara tertulis maka hal itu boleh saja diterima oleh PPAT sebagai suatu hal yang baik, karena hal itu tidak membuat cacat akta dan malah meringankan pemiliknya karena tidak perlu menambahkan alat-alat bukti lainya untuk menunjukkan bahwa hak atas tanah tersebut adalah milik pribadi.

Untuk komparasi tanah yang bukan merupakan harta bersama (bukan gono gini) dapat dibuat dengan kalimat tambahan (setelah identitas penghadap): menurut keterangannya obyek jual beli ini adalah milik pribadi penghadap sehingga untuk mengalihkannya tidak memerlukan persetujuan dari kawan kawinya siapapun juga.

Salah satu cara untuk meneliti apakah tanah tersebut adalah milik pribadi atau bukan adalah dengan cara melihat kapan diperolehnya tanah tersebut, bila diperoleh sebelum menikah maka termasuk harta bawaan (pribadi) namun bila didapatkan setelah menikah, maka kemungkinan besar adalah harta bersama (gono-gini).

Dalam hal Penjual akan membuat Akta Jual Beli dimana obyek jual beli adalah harta bersama (gono-gini) antara penjual dengan istrinya, dimana istrinya telah meninggal dunia sebelum pembuatan Akta Jual Beli dilaksanakan, maka PPAT harus menambahkan syarat agar ahli waris dari istrinya untuk ikut menandatangani Akta Jual Beli atau setidaknya memberikan persetujuan secara tertulis sebelum Akta Jual Beli dibuat persetujuan tersebut sebaiknya dibuat secara Notaril atau setidaknya tidaknya dilegalisasi oleh Notaris.

Pembuatan surat persetujuan secara Notaril atau dengan legalisasi Notaris sangat berguna untuk memastikan keaslian tanda tangan dari ahli waris.

Dalam hal ini tidak ada persetujuan dari ahli waris istri seharusnya PPAT menolak untuk membuat Akta Jual Belinya, karena dengan kehadiran hanya suaminya saja tanpa mendapat persetujuan dari ahli waris istri berarti jual beli tersebut berlangsung dimana haknya penjual terhadap obyek jual beli tidak penuh, sehingga Akta Jual Beli menjadi cacat dan berpotensi digugat oleh ahli waris istri yang secara hukum ikut memiliki obyek jual beli. Bila sempat terjadi timbulnya kerugian atas Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT maka PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi kerugian yang timbul.

Keharusan adanya pendampingan dan persetujuan dari ahli waris tersebut diatas berlaku juga untuk membuat 7 macam akta lainnya yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya.

Terhadap surat persetujuan dari ahli waris yang dimaksud diatas, didalam praktek ada Kantor Pertanahan yang meminta pembuktian bahwa mereka adalah ahli waris sehingga diperlukan bukti yang harus dilampirkan pada surat persetujuan ahli waris berupa Surat Keterangan Waris, namun ada pula Kantor Pertanahan yang hanya menerima saja pengakuan bahwa mereka adalah ahli waris sehingga tidak perlu menyertakan Surat Keterangan Waris.

Dalam hal ini suami akan mengalihkan atau menjaminkan sebidang tanah yang tercatat (dalam sertipikat) atas namanya sendiri namun sebenarnya adalah harta gono gini dengan mantan istrinya (saat ini mereka telah bercerai namun belum dilakukan pemisahan harta perkawinan akibat perceraian) maka persetujuan dari mantan istri tetap diperlukan. PPAT tidak boleh membuatkan aktanya tanpa adanya persetujuan dari mantan istrinya karena harta itu adalah harta gono gini berarti adalah milik suami separo dan milik mantan istri separo.

Persetujuan dari mantan istri dapat berupa:

1. Surat/akta persetujuan tertulis
2. Kehadirannya untuk ikut menandatangani akta
3. Akta pembagian harta perkawinan akibat perceraian dimana didalam akta itu dicantumkan adanya persetujuan dari mantan istri untuk mengalihkan atau menjaminkan hak.
4. Putusan atau penetapan hakim penyelesaian harta perkawinan akibat perceraian.

Bila hak atas tanah dimiliki oleh sebuah Badan Hukum, maka harus dibaca dan dicermati bagaimana cara yang sah untuk mengalihkan atau membebaskan suatu hak atas tanah. Mengenai hal ini dapat dibaca pada Anggaran Dasar Badan Hukum.

Pada umumnya dalam Anggaran Dasar suatu badan hukum diatur bahwa untuk pengalihan atau pembebanan benda-benda tetap (termasuk hak atas tanah) diatur lebih ketat dari pada cara pengalihan hak atas barang-barang bergerak, misalnya pada Perseroan Terbatas diisyaratkan harus mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham, pada Yayasan biasanya harus mendapat persetujuan dari Pembina Yayasan. Kadang kala Anggaran Dasar suatu badan hukum untuk menentukan pula bahwa dalam hal membeli benda-benda tetap (termasuk hak atas tanah) diperlukan ijin dari orang lain (misalnya komisaris/RUPS). Untuk itulah maka PPAT harus membaca dengan cermat anggaran dasar suatu badan hukum sebelum akta dibuat, ketelodaran membaca dan memahami ketentuan dalam Anggaran Dasar badan hukum dapat menyebabkan suatu Akta Jual Beli menjadi tidak sah.

Selain Anggaran Dasar badan hukum, PPAT juga harus memahami ketentuan ketentuan yang ada pada undang-undang tentang badan hukum misalnya Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT) karena semua aturan-aturan yang ada pada Undang-Undang juga berlaku sebagai hukum bagi PT. Bahkan bila ada perbedaan ketentuan yang ada dalam Anggaran Dasar PT dengan yang ditentukan dalam Undang-Undang maka yang berlaku Undang-Undang, misalnya dalam Anggaran Dasar ditentukan bahwa untuk membuat hutang, direksi cukup mendapat persetujuan dari komisaris, namun dalam Undang-Undang ditentukan bahwa bila hutang yang akan dibuat itu nilainya lebih dari separo dari kekayaan bersih PT maka nilainya lebih dari separo dari kekayaan bersih PT maka harus mendapat persetujuan dari RUPS, maka dalam hal begini yang menang adalah yang ditentukan adalah Undang-Undang sehingga PPAT dalam membuat akta harus mensyaratkan persetujuan RUPS, bukan persetujuan Komisaris.

KUASA

Ada kalanya Penjual dan atau Pembeli tidak dapat hadir pada saat pelaksanaan penandatanganan akta pengalihan hak, misalnya Akta Jual Beli, bila demikian kejadiannya maka PPAT seharusnya tidak mengizinkan para pihak untuk menandatangani akta pada hari yang berbeda, jangan pula mengizinkan blanko Akta Jual Beli dibawa berkeliling kepada para pihak untuk ditanda tangani ditempat mereka masing-masing.

Masih ada jalan keluar untuk menyelesaikan masalah ini yaitu dengan cara membuat Akta Kuasa sebelum saat penanda tanganan akta berlangsung. Bila yang tidak dapat datang adalah Penjual maka dibuatlah Akta Surat Kuasa Menjual, bila yang tidak dapat datang adalah pembeli maka dibuatlah Akta Kuasa Membeli.

Akta Kuasa sebaiknya dibuat secara Notariil namun bila karena sesuatu hal harus dibuat dengan surat dibawah tangan maka sebaiknya surat kuasa dibawah tangan tersebut di tanda tangani dihadapan Notaris (di legalisasi oleh Notaris), hal ini erat hubungannya dengan pembuktian apakah benar Surat Kuasa tersebut ditandatangani oleh pemberi kuasa.

Surat kuasa yang dibuat dengan bentuk Akta Notaris maupun yang dilegalisasi oleh Notaris memberikan kekuatan pembuktian bahwa surat kuasa ditandatangani oleh pemberi kuasa dan Notaris menjadi saksi atas proses penandatanganan surat kuasa tersebut. Surat kuasa yang penandatanganannya tidak disaksikan oleh Notaris rawan menjadi perdebatan mengenai keaslian tanda tangan pemberi kuasa yang pada akhirnya dapat berujung pada pengingkaran tanda tangan dan tuntutan keabsahan akta jual beli.

Di dalam praktek, Kuasa untuk mengalihkan hak (contoh Kuasa untuk Menjual) lebih banyak mendapatkan perhatian dari pada Kuasa untuk memperoleh hak (misal Kuasa untuk Membeli).

Banyak orang yang berpendapat bahwa Kuasa Untuk Mengalihkan hak harus dibuat dengan penghati-hatian yang tinggi sehingga harus berbentuk akta Notariil atau setidaknya legalisasi Notaris, sedangkan akta Kuasa untuk memperoleh hak bolehlah cukup dibawah tangan saja. Pendapat ini didasarkan pada pengertian bahwa mengalihkan hak (contoh : menjual) adalah perbuatan untuk melepaskan/menghilangkan hak sehingga harus diperhatikan lebih seksama agar tidak dipermasalahkan dikemudian hari, sedangkan memperoleh hak adalah suatu peristiwa yang menyenangkan karena mendapatkan sesuatu hak berarti menambah kekayaan, sehingga banyak yang menyimpulkan bahwa kemungkinan terjadinya pemalsuan Surat Kuasa untuk Memperoleh hak (contoh: kuasa membeli) sangat kecil sehingga cukuplah dengan Surat Dibawah Tangan yang bermeterai saja dan cukup di waarmerken Notaris.

Pendapat yang demikian ini sebaiknya dihindari, karena sebagai PPAT tugas pokoknya adalah membuat akta sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum, sehingga diharapkan bahwa akta PPAT berisi hal-hal yang sebenarnya terjadi, jangan sampai ternyata bahwa ada hal-hal yang tidak benar didalam akta itu sehingga dapat menyebabkan timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari, termasuk adanya ketidakbenaraan pemberian kuasa untuk memperoleh hak (contoh: kuasa membeli) oleh karena itu lebih baik akta kuasa untuk membeli dibuat secara Notariil atau setidaknya-didaknya dilegalisasi oleh Notaris.

Pada dasarnya pemberian kuasa dimaksudkan untuk mempermudah pemberi kuasa untuk melakukan transaksi yang dikarenakan pada saat transaksi dilaksanakan Pemberi Kuasa tidak dapat hadir sehingga agar transaksi dapat berlangsung maka diberikanlah kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa.

Dengan demikian maka penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa. Semua hak-hak yang akan di terima dari transaksi itu akan menjadi hak-haknya pemberi kuasa, demikian juga semua kewajiban-kewajiban yang timbul akibat dari transaksi adalah kewajiban-kewajiban pemberi kuasa.

Misalnya dalam transaksi jual beli hak atas tanah, bila penjual memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakilinya menandatangani Akta Jual Beli, maka penerima kuasa yang akan datang menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli, dihadapan PPAT namun penerima kuasa dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Penjual sehingga secara hukum yang menjual adalah pemberi kuasa bukan penerima kuasa.

Apabila kuasa yang diberikan tidak hanya sebatas menandatangani Akta Jual Beli namun juga diberi kuasa untuk menerima harga jual, maka setelah penerima kuasa menerima uang hasil penjualan, ia wajib bertanggungjawabkan dan menyerahkan uang tersebut kepada Pemberi Kuasa, pelanggaran terhadap kewajiban ini dapat menyebabkan penerima kuasa dituduh melakukan penggelapan uang yang berdimensi pada pertanggung jawaban secara pidana.

KUASA MUTLAK

Dalam praktek dikenal adanya kuasa yang disebut Kuasa Mutlak. Pasal 39 PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

1. PPAT menolak untuk membuat akta jika :
 - a. Tidak diserahkan sertipikat asli (untuk tanah yang sudah bersertipikat).
 - b. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 (tiga puluh delapan) tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
 - c. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
 - d. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau ijin instansi yang berwenang apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - e. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik data atau data yuridisnya.

- f. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
2. Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Dalam penjelasannya yang dimaksud Surat Kuasa Mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak. Sejarah pelarangan penggunaan Kuasa Mutlak, dimulai dengan adanya larangan penggunaan Kuasa Mutlak yang dikeluarkan dalam bentuk Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, namun bila diteliti maka akan tampak jelas bahwa yang menerima instruksi adalah pejabat-pejabat negara, yaitu Gubernur, Bupati, Walikota, Camat, dan Kepala Desa se Indonesia, bukan Notaris atau PPAT.

Isi instruksi tersebut antara lain adalah :

Pertama :

Melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Kedua :

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
- b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Pelarangan penggunaan kuasa mutlak harus ditetapkan secara bijaksana karena pada dasarnya pembuatan Kuasa Mutlak menjadi penting dan dirasa harus dibuatkan misalnya dalam hal seseorang sudah melunasi semua harga dan kewajibannya kepada penjual namun pada saat pelunasan tersebut belum dapat dibuatkan Akta Jual Belinya sehingga harus dibuatkan lebih dahulu Akta Perikatan Jual Beli (yang didalamnya memuat Kuasa Menjual dari penjual kepada pembeli) pada kasus yang demikian ini sudah sepantasnya pembeli mendapat kuasa mutlak dari penjual untuk dapat melakukan segala hal yang dapat dilakukan oleh penjual termasuk disini adalah menjual kepada pembeli yang tercantum dalam akta

periakatan jual beli. Kuasa yang demikian ini sepantasnyalah diterima oleh Kantor Pertanahan.

RANGKUMAN

Dalam membuat komparisi PPAT harus berhati-hati dan meneliti secara jelas, siapa yang bertransaksi dan apakah penghadap sudah menjadi pihak yang utuh ataukah masih membutuhkan persetujuan. Persetujuan harus secara tertulis atau tidak, apakah persetujuan memerlukan persetujuan dari pengadilan. Diperhatikan juga adalah dokumen yang diserahkan, apakah sah untuk menjadi dasar pembuatan akta.

Masalah kedewasaan dalam yang menjadi pihak yang bertransaksi sudah dewasa? Dalam membuat akta ada kallanya penjual atau pembeli tidak dapat hadir saat pelaksanaan penandatanganan akta pengalihan. Dalam keadaan seperti ini maka diperlukan surat kuasa. Dalam hal bagaimana surat kuasa ini dibuat? Apakah harus notariil atau tidak. Apah bahayanya jika surat kuasa dibuat dibawah tangan? Atau surat kuasa yang diketahui desa dan camat?

Kuasda mutlak adalah kuasa dimana yang menerima kuasa bertindak seolah- olah bertindak sebagai pemilik tanah dan kuasa tersebut tidak bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Instruksi Mendagri nomor 14/1982 yang melarang adanya kuasa mutlak sudah dilaksanakan?

PERTANYAAN LATIHAN

1. Dalam membuat akta, hal-hal apa saja yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam membuat komparisi akta?
2. Bagaimana jika pembeli atau penjual tidak bisa hadir pada waktu pelaksanaan pembuatan akta?
3. Apa yang dimaksud dengan kuasa dibawah tangan?
4. Apa dibolehkan surat kuasa dibawah tangan jika penjual tidak bisa hadir pada waktu pelaksanaan pembuatan akta?
5. Apa yang dimaksud kuasa mutlak?

MODUL VI DAN VII

PAJAK-PAJAK PPH DAN BPHTB PENGALIHAN

HAK ATAS TANAH

Dalam setiap transaksi pengalihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dikenal adanya 2 (dua) macam pajak yang harus dibayar yaitu:

1. Pajak Penghasilan (PPH) yang harus dibayar atas nama pihak yang mengalihkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996, diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999 diubah dengan PP nomor 71 tahun 2008, dan PP nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar atas nama penerima/ yang memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang diatur dalam Undang-Undang (UU) nomor 28 tahun 2009 yaitu Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Khusus tentang BPHTB diatur dalam pasal 85 sampai pasal 93 Undang-Undang ini mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010.

Menurut ketentuan pasal 2 PP nomor 48 tahun 1994 tentang PPh dan pasal 91 UU nomor 28 tahun 2009 tentang BPHTB kedua macam pajak ini sudah harus disetor ke kas negara (melalui bank atau lembaga lain yang ditunjuk Pemerintah) sebelum dilaksanakannya penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah.

Pasal 90 UU nomor 28 Tahun 2009 mengatakan bahwa saat terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah yang aktanya dibuat oleh PPAT adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Dari ketentuan pasal ini dapat disimpulkan bahwa BPHTB harus sudah disetorkan pada hari terjadinya transaksi yang menyebabkan timbulnya perolehan hak atas tanah, namun pasal 91 UU nomor 28 tahun 2009 mengatakan bahwa,

“PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

Berdasarkan ketentuan pasal 91 UU nomor 28 tahun 2009 tersebut diatas, dapat disimpilkam bahwa BPHTB harus sudah dibayarkan lebih dahulu sebelum ditandatanganinya akta pemindahan hak yang menyebabkan timbulnya perolehan hak atas tanah. Pelanggaran terhadap hal ini menyebabkan PPAT diancam denda sebesar Rp 7.500.000 untuk setiap akta yang dibuatnya.

Ketentuan pasal 2 PP 48 tahun 1994 dan pasal 91 UU nomor 28 tahun 2009 ini sebenarnya bertentangan dengan aseton Convience of Payment dalam pemungutan pajak yang mengajarkan bahwa seharusnya pajak dipungut pada saat yang tepat dan tidak memberatkan wajib pajak dalam peristiwa adanya pembuatan Akta Pengalihan Hak atas Tanah, saat yang tepat adalah saat wajib pajak penerima uang hasil pengalihannya dengan kata lain, bila yang terjadi adalah jual beli tanah maka pajak (PPH dan BPHTB) seharusnya terhutang dan harus dibayar setelah diterimanya uang hasil penjualan tanah yaitu sesaat setelah akta jual beli ditandatangani.

Kadang kala dalam praktek terjadi kejadian dimana semua proses awal untuk persiapan penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah sudah dilalui sehingga akta Pengalihan Hak sudah siap untuk ditandatangani namun pada hari itu (misalnya tanggal 13 September 2014) pajak belum dapat dibayarkan karena pada sudah tutup sehingga harus dibayarkan pada keesokan harinya atau besoknya lagi. Dalam kejadian yang demikian sebaiknya PPAT mengambil sikap untuk menolak penandatanganan akta pada hari itu.

Bila dalam situasi tersebut diatas PPAT mengambil sikap untuk mengijinkan penandatanganan akta pada hari itu dapat menerima PPAT yaitu :

1. Bila PPAT memertahankan kenyataan yang sebenarnya adalah tanggal 13 September 2014 yaitu tanggal dimana akta tersebut sebelum pajak terbayarkan sehingga PPAT berpotensi untuk kena sanksi administratif dari Kepala Kantor Pertanahan dan sanksi dengan yang diatur dalam UU tahun 2009.
2. Bila PPAT tidak berani menanggung resiko saksi diatas maka tanggal terbayarkan yaitu 15 September 2014 atau tanggal setelah pajak terbayarnya misalnya tanggal 16 atau 18 September 2014. Pencantuman tanggal 15 September 2014 dibuatnya (16 atau 18 September 2014) sebagai tanggal dibuatnya/ditandatangani akta mengandung kelemahan yang dapat berakibat fatal untuk PPAT Hal ini disebabkan karena tanggal yang dicantumkan oleh PPAT dalam akta bukanlah tanggal penandatanganan akta yang sebenarnya (tanggal 13 september 2014) sehingga PPAT dapat dituduh memberikan data palsu.

Kepalsuan tanggal akta dapat dibuktikan oleh beberapa sebab antara lain :

1. Adanya bukti menunjukkan bahwa pada tanggal 15 September 2014 orang yang menandatangani akta ternyata sedang berada diluar negeri yang jauh dari Indonesia.

2. Yang menandatangani akta ternyata telah meninggal dunia sebelum tanggal akta, misalnya telah meninggal dunia pada tanggal 14 September 2014 dalam hal yang demikian ini mungkin saja ahli waris dari yang meninggal akan menuntut pembatalan akta.

Terhadap kejadian tersebut diatas maka salah satu jalan keluar yang cukup baik adalah PPAT menyarankan para pihak untuk membuat Akta Perikatan dan Akta Kuasa untuk mengalihkan secara Notariil, bila kasus yang sedang dihadapi oleh PPAT adalah rencana jual beli tanah maka akta yang disarankan adalah Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual.

PAJAK PENGHASILAN (PPh)

1. Pengertian

Pajak penghasilan (PPh) yang dimaksud disini adalah Pajak Penghasilan yang harus dibayar akibat adanya penghasilan/penerimaan (misalnya uang) yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Dari Peraturan yang mengatur tentang PPh ini diatur dalam PP nomor 48 tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan diubah dengan PP nomor 27 tahun 1996 diubah lagi dengan PP nomor 79 tahun 1999 terakhir diubah dengan PP nomor 71 tahun 2008.

Menurut ketentuan pasal 1 PP nomor 48 tahun 1994: setiap penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh).

Menurut Peraturan terbaru mengenai PPh diatur dalam PP 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

2. Subyek dan Obyek PPh

Subyek hukum wajib membayar PPh adalah orang pribadi atau badan hukum yang menerima penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan termasuk hak milik atas satuan rumah susun. Menurut ketentuan pasal 1 ayat (2) PP nomor 48 tahun 1994 pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimaksud adalah:

- a. Penjualan tukar menukar perjanjian pemindahan hak pelepasan hak penyerahan hak lelang hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah.
- b. Penjualan tukar menukar pelepasan hak penyerahan hak atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.
- c. Penjualan tukar menukar pelepasan hak penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Setiap orang baik orang pribadi maupun badan hukum wajib membayar sendiri PPh yang terhutang sebelum akta dibuat oleh PPAT kecuali terhadap pengalihan hak kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum maka PPh akan dipungut dan dibayarkan oleh bendaharawan negara atau pejabat pemerintah yang berwenang.

Dalam praktek pada umumnya wajib pajak yang seharusnya membayar sendiri pajaknya meminta bantuan kepada PPAT atau kantor PPAT untuk menghitung dan menyetorkan. Penyetoran PPh dilakukan dengan cara mengisi blanko SSP dan membayarkan melalui Bank Persepsi atau tempat lain yang ditunjuk Pemerintah misalnya Kantor Pos. Dalam hal PPAT atau Kantor PPAT membantu untuk membayarkan PPh klien nya (wajib pajak) sebaiknya blanko SSP ditandatangani oleh wajib pajak bukan oleh PPAT atau staff kantor PPAT karena yang merupakan dan menjadi wajib pajak adalah klien PPAT bukan PPAT atau staff kantor PPAT semua resiko dan tanggung jawab adalah resiko dan tanggung jawab PPAT sehingga sudah semestinya klien yang menandatangani blanko SSP sebagai bukti bahwa ia mengetahui menyetujui dan bertanggung jawab terhadap kebenaran dari pajak (PPh) yang akan dibayarkan sehingga bila mana ada kekurangan pembayaran (misalnya) maka menjadi tanggung jawab klien untuk memenuhinya.

Dari 8 (delapan) macam akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuat ada 5 macam akta yang sudah jelas termasuk dalam kategori akta yang menyebabkan timbulnya penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang merupakan obyek PPh berdasarkan PP nomor 48 tahun 1994, sehingga menimbulkan kewajiban untuk membayar PPh, yaitu :

1. Akta Jual Beli
2. Akta Tukar Menukar
3. Akta Hibah
4. Akta Pemasukan kedalam Perusahaan
5. Akta Pembagian Hak Bersama

Sedangkan akta-akta lainnya yaitu:

1. Akta pemberian Hak Tanggungan dan
2. Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan termasuk jenis akta yang tidak mengalihkan hak atas tanah, kedua jenis akta ini adalah akta untuk pembebanan hak, sedangkan
3. Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik sepatutnya digolongkan sebagai jenis akta yang tidak mengalihkan hak.

Karena itu maka tiga macam akta yang terakhir ini bukan merupakan obyek PPh sehingga tidak perlu membayar PPh yang dimaksudkan oleh PP nomor 48 tahun 1994 namun dalam prakteknya pembuatan Akta pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik diminta untuk membayar PPh berdasarkan PP nomor 3 tahun 1994 (baca pasal 120 PMNA/Kep BPN Nomor 3 tahun 1997). Keharusan untuk membayar PPh yang demikian ini tentulah akan memberatkan wajib pajak karena pajak harus dibayarnya akan (jauh) lebih besar daripada paja (PPh) yang harus dibayarnya bila dilakukan dengan persewaan.

3. Tarif dan Pasal Pengenaan PPh

Pajak Penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari :

- a. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- b. Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya,

Terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat (1) PP nomor 71 tahun 2008 tarif PPh adalah 2,5% dihitung dalam jumlah bruto Nilai Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau bangunan Nilai Pengalihan yang dimaksud untuk menjadi dasar penghitungan PPh adalah nilai tertinggi antara lain berdasarkan Akta Pengalihan dengan NJOP dalam surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) PBB tahun yang bersangkutan kecuali :

1. Dalam hal ini pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan Keputusan Pejabat yang bersangkutan.
2. Pengalihan hak yang dilakukan sesuai dengan peraturan lelang adalah nilai berdasarkan risalah lelang.
3. 2,5% dari bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumahs ederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan.
4. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun

- Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
5. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Menurut ketentuan pasal 4 ayat (3) PP nomor 71 tahun 2008 dalam hal SPPT PBB tahun yang bersangkutan belum terbit, maka menggunakan SPPT PBB tahun sebelumnya. Terhadap hal ini ada perbedaan antara ketentuan pasal 4 ayat (3) tersebut dengan kenyataan dalam praktek. Dalam praktek, banyak Kantor Pertanahan yang tidak mau menerima penggunaan SPPT PBB tahun sebelumnya PPAT diminta pengguna SPPT PBB tahun yang bersangkutan. Terhadap kesenjangan ini maka jalan keluarnya adalah PPAT secara khusus meminta/memohonkan penerbitan SPPT PBB tersebut kepada kantor pajak setempat.

Khusus untuk pengalihan hak bagi Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukannya oleh wajib pajak badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan tarif PPhnya adalah 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan (pasal 4 PP 71 tahun 2008).

4. Pengecualian Pembayaran PPh

Secara umum setiap pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib dibayar PPh, namun pasal 5 PP nomor 71 tahun 2008 memberikan pengecualian dari kewajiban untuk membayar PPh yaitu:

1. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan dibawah PTKP yang memerlukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihanya kurang dari Rp 60.000.000 dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.
2. Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan kepada pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (2) huruf c.

Keterangan : yang dimaksud dalam pasal 1 ayat (2) huruf c adalah penjualan tukar menukar pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus (contoh: jalan umum, saluran pembuangan, waduk bendungan, saluran irigasi, pelabuhan laut,

bandar udara dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir lahar dan bencana lainya serta fasilitas Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian RI).

3. Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan sehubungan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditentukan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan.
4. Badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditentukan oleh Menteri Keuangan sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha pekerjaan kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan.
5. Pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan sehubungan dengan warisan.

5. Pajak Bersifat Final

PPh yang dibayar oleh orang pribadi atau badan hukum yang usaha pokoknya bukan mengalihkan hak atas tanah bersifat final sedangkan bagi Wajib Pajak Badan yang usaha pokoknya mengalihkan hak atas tanah dan atau bangunan kadang ditentukan bersifat final, kadang bersifat tidak final, tergantung pada tata cara yang ditetapkan oleh Pemerintah, terakhir diatur dalam pasal 8 PP nomor 71 tahun 2008 yang menentukan bahwa semua pembayaran PPh bersifat final sehingga Badan Hukum yang usaha pokoknya mengalihkan hak atas tanah dan atau bangunan harus membayar PPh terutang sebelum dilaksanakannya penandatanganan Akta Pengalihan Hak (Akta Jual Beli).

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

1. Pengertian

BPHTB adalah bea (pajak) yang harus dibayar oleh setiap orang atau badan hukum yang mendapat/memperoleh Hak atas Tanah dan atau bangunan termasuk disini adalah memperoleh Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan tentang BPHTB yang berlaku saat ini adalah Undang-Undang (UU) nomor 28 tahun 2009 yaitu UU tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, UU ini bukan undang-undang yang khusus mengatur tentang BPHTB undang-undang ini adalah undang-undang yang mengatur semua pajak-pajak yang dikategorikan sebagai Pajak Daerah, dimana salah satu dari sekian banyak pajak daerah menurut UU ini adalah BPHTB Undang-Undang ini diundangkan pada tanggal 15 september 2009 dan mulai berlaku sejak tanggal 1 januari 2010.

Sebagai Pajak Daerah (bukan pajak pusat) semua pendapatan yang didapatkan dari penerimaan BPHTB sepenuhnya menjadi pendapatan Pemerintahan Daerah (bukan Pemerintah Pusat) sebagai pajak daerah maka BPHTB diatur dengan Peraturan Daerah (Perda). Peraturan Daerah yang dimaksud adalah Peraturan Daerah tingkat 2 (dua) Kota atau Kabupaten serta tingkat Provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota (DKI).

Peraturan Daerah (Perda) tentang BPHTB di seluruh daerah harus memperhatikan berdasarkan dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UU nomor 28 tahun 2009 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.

Sebelum berlakunya UU 28 tahun 2009 peraturan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam UU nomor 21 tahun 1997 yaitu UU tentang BPHTB (UU BPTHB) yang kemudian dirubah dengan UU nomor 20 tahun 2000 Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 adalah undang-undang yang khusus mengatur tentang BPHTB yang berlaku secara umum dan seragam untuk seluruh wilayah Negara Republik Indonesia sehingga saat itu tidak ada Perda yang mengatur tentang BPHTB namun sejak berlakunya UU nomor 28 tahun 2009 menyebabkan UU BPHTB berkurang kekuatannya yaitu sudah tidak berlaku lagi di daerah-daerah yang sudah membentuk dan mengesahkan berlakunya Perda tentang BPHTB dimana paling lambat pada tanggal 1 januari 2011 semua daerah di Indonesia sudah harus membuat dan memberlakukan Perda masing-masing daerah sehingga sejak saat itu Undang Undang nomor 21 tahun 1997 dan Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 sudah tidak berlaku lagi di seluruh wilayah Republik Indonesia (kesimpulan dari pasal 182 UU nomor 28 tahun 2009).

Harus dipahami bahwa UU nomor 28 tahun 2009 bukan Undang-Undang tentang BPHTB atau bukan Undang-Undang yang hanya mengatur tentang BPHTB melainkan Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah, dimana didalamnya yaitu pada Bab II dari pasal 85 sampai pasal 93 khusus mengatur tentang BPHTB dan Undang-Undang ini tidak mencabut UU

BPHTB sehingga UU BPHTB masih tetap berlaku di daerah yang belum membentuk dan mengesahkan berlakunya Perda tentang BPHTB namun dikarenakan paling lambat pada tanggal 1 Januari 2011 semua daerah di seluruh Indonesia sudah harus punya Perda tentang BPHTB maka dapat disimpulkan bahwa paling lambat pada tanggal 1 Januari 2011 UU BPHTB sudah tidak berlaku lagi.

Menurut ketentuan pasal 1 angka 41 UU nomor 28 tahun 2009 BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (untuk singkatnya perkataan "hak atas tanah" untuk selanjutnya disingkat menjadi "tanah") menurut ketentuan ini semua perolehan atas tanah atau perolehan atas tanah dan bangunan saja tanpa tanah harus membayar bea (pajak) menurut ketentuan yang diatur dalam UU nomor 28 tahun 2009.

Harus dipahami bahwa ketentuan ini menempatkan bangunan sederajat dengan tanah bukan sebagai ikatan atau aksesori dari tanah sehingga semua perolehan bangunan (walaupun tanpa tanah) juga merupakan obyek BPHTB yang harus membayar bea (pajak) berdasarkan ketentuan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009.

Ketentuan bahwa perolehan bangunan saja (tanpa tanah) juga merupakan obyek BPHTB tidak dapat disalahkan karena dalam hukum pertanahan Indonesia dikenal adanya "pemisahan horizontal" sehingga dimungkinkan adanya kepemilikan bangunan tanpa memiliki tanahnya walaupun demikian penulis berpendapat bahwa sejatinya harus dipisahkan aturan antara tanah dengan bukan tanah (bangunan) karena tanah adalah benda tetap sedangkan bangunan termasuk benda bergerak dimana dalam banyak hal pengaturan dan akibat hukumnya berbeda namun karena sudah menjadi aturan hukum maka harus dipatuhi apa adanya.

PPAT harus mengerti bahwa akta pengalihan hak atas bangunan (tanpa hak atas tanah berada dibawahnya) bukan merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya namun merupakan kewenangan pejabat lainya misalnya Notaris, bahkan dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum misalnya karena adanya jual beli atau karena adanya hibah, inbreng, pembagian hak bersama, tukar menukar, pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, namun dapat juga terjadi karena terjadinya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan selain itu BPHTB juga harus dibayar atas perolehan hak akibat dari pemberian hak yang diberikan oleh Negara/Pemerintah. Semua pembayaran BPHTB dilakukan di daerah dimana

tanah dan atau bangunan itu berada bukan berdasarkan pada domisili wajib pajak yang akan membayar BPHTB.

Hak atas tanah yang menjadi obyek BPHTB diatur dalam pasal 85 ayat 3 Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Milik atas satuan rumah susun
6. Hak pengelolaan

2. Subyek dan Obyek BPHTB

Subyek pajak yang wajib membayar BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh suatu hak atas tanah dan atau bangunan. Obyek BPHTB adalah setiap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan yang dimaksud meliputi perolehan karena:

a. Pemindahan hak karena:

1. Jual beli
2. Tukar-menukar
3. Hibah
4. Hibah wasiat
5. Waris
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
8. Penunjukan pembeli dalam lelang.
9. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
10. Penggabungan usaha.
11. Peleburan usaha.
12. Pemekaran usaha.
13. Hadiah.

b. Pemberian hak baru karena:

1. Kelanjutan pelepasan hak.
2. Diluar pelepasan hak.

3. Saat terhutangnya pajak

Penting untuk diketahui kapan saat terhutangnya pajak (BPHTB) karena sejak saat terhutang maka kewajiban itu sudah harus dibayar bila tidak maka ada konsenkweni untuk membayar denda keterlambatan sampai dengan dilunasinya hutang pajak (BPHTB) tersebut.

PPAT harus mengetahui kapan saatnya wajib pajak harus membayar BPHTB ketidaktahuan ini dapat menyebabkan terjadinya keterlambatan membayar pajak sehingga mengakibatkan munculnya sanksi denda bagi wajib pajak Menurut ketentuan pasal 90 Undang-Undang nomor 28 tahun 2009:

1. Saat terhutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:
 - a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan.
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - i. Pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
 - j. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
 - k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dan
 - o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

2. Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Menurut ketentuan pasal 90 tersebut diatas, pajak sudah harus dibayar pada saat hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Artinya bahwa sebelum ditandatanganinya akta maka pajak (BPHTB) sudah harus dibayarkan. Pembayaran BPHTB yang dilakukan sebelum dilaksanakannya penandatanganan akta tentulah bagus untuk pemasukan Pemda/Pemerintah namun ada resikonya yaitu apabila transaksi pengalihan hak atas tanah (misalnya jual beli) tidak jadi terlaksana maka akan menjadi repot karena pajak yang sudah disetor akan menjadi sulit untuk diminta kembali dari Pemerintah Daerah, prosedurnya panjang yaitu dengan cara meminta resitansi pajak.

Dalam praktek sering disiasati bahwa pembayaran pajak dilakukan sesaat sesudah pelaksanaan penandatanganan akta pengalihan hak. Siasat ini cukup bagus asal pembayaran pajak tetap dilaksanakan pada hari yang sama dengan hari dibuatnya/ditanda tangannya akta oleh karena jam penerimaan pembayaran pajak pada bank penerima setoran terbaras (pendek waktunya tidak sampe sore) maka sebaiknya dipastikan lebih dahulu bahwa masih sempat untuk menyetorkan pajak tersebut oleh karena itu sebaiknya cara/siasat yang demikian ini hanya dilakukan untuk penandatanganan akta yang dilakukan pada pagi hari sehingga masih ada cukup waktu yang layak untuk pergi menyetorkannya pajaknya sedangkan untuk penanda tangan akta yang akan dilakukan pada siang atau sore hari sebaiknya pajak dibayarkan satu hari sebelumnya. PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan saat pembayaran pajak tersebut diatas dikenakan sanksi denda sebesar Rp 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap akta yang dibuatnya.

Mengenai saat terhutangnya pajak yang diatur dalam pasal 90 UU nomor 28 tahun 2009 ada beberapa hal yang tidak tepat antara lain:

1. Ketentuan pasal 90 ayat (1) huruf d yang berbunyi: "hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta" ketentuan ini tidak tepat karena tanggal dibuatnya akta hibah wasiat bukanlah saat terjadinya perpindahan hak. Saat perpindahan hak barulah akan terjadi pada saat dibuatnya Akta Hibah di hadapan PPAT sebagai pelaksanaan/tindak lanjut adanya Akta Hibah Wasiat. Saat dibuat dan ditandatanganinya Akta Hibah itulah yang tepat untuk menjadi saat terhutangnya pajak. Akta Hibah Wasiat adalah akta Notaris bukan akta PPAT dan menurut ketentuan pendaftaran tanah (PMNA/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997) akta ini tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan melainkan harus dibuatkan Akta Hibah oleh PPAT sebagai pelaksanaan adanya akta hibah wasiat setelah pembuat wasiat meninggal dunia. Akta Hibah mana akan

dilaksanakan oleh *executor testamenter* mewakili pemberi hibah wasiat dengan penerima hibah wasiat.

Juga harus diingat bahwa akta hibah wasiat bukanlah akta yang defenitive dan final untuk memberikan sesuatu pada seseorang karena akta hibah wasiat dapat dicabut atau diganti sewaktu waktu sesuka hatinya pembuat wasiat bahkan walaupun tidak dirubah atau dicabut wasiatnya penerima wasiat dapa saja tidak jadi menerima hibah wasiatnya misalnya karena obyek wasiat sudah dialihkan/djual oleh pemberi wasiat sebelum pemberi wasiat meninggal dunia.

2. Ketentuan pasal 90 ayat (1) huruf i, yang b berbunyi : "pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak" ketentuan ini tidak dapat tepat karena pada kenyataannya penerima hak yang mendapatkan haknya akibat dari terbitnya surat Keputusan pemberian hak baru akan menerima surat keputusan pemberian hak tersebut beberapa hari atau beberapa minggu setelah tanggal penerbitan surat keputusan pemberian hak. Sehingga bila pasal 90 ayat 1 huruf i ini diterapkan maka penerima hak/masyarakat akan mendapatkan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran BPHTB.
3. Huruf j "pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak" ketentuan ini tidak tepat karena pada kenyataannya penerima hak yang mendapatkannya haknya akibat dari terbitnya surat keputusan pemberian hak baru akan menerima surat keputusan pemberian hak tersebut beberapa hari atau beberapa minggu setelah tanggal penerbitan Surat Keputusan pemberian hak. Sehingga bila pasal 90 ayat 1 huruf j ini diterapkan maka penerima hak/masyarakat akan mendapatkan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran BPHTB.

Pengecualian Pembayaran BPHTB

Pasal 85 ayat (4) UU nomor 28 tahun 2009 menentukan bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah Obyek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggara Pemerintah dan atau pelaksanaan pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- d. Orang pribadi atau badan yang melakukan Konversi hak dan perbuatan hukum lainnya yang tidak menyebabkan perubahan nama. Keterangan: yang dimaksud perbuatan hukum lainnya yang tidak menyebabkan perubahan

nama" misalnya: perpanjangan HGB atau Hak Pakai. Didalam praktek timbul masalah mengenai pembaharuan hak yang diajukan oleh ahli waris artinya: masa hak atas tanahnya sudah berakhir lalu diajukan perpanjangan hak (pembaharuan hak) oleh ahli warisnya (diakrenakan orang yang tercantum dalam sertipikat sudah meninggal) dalam hal yang demikian ini seolah-olah ada perubahan nama (dari almarhum/almarhumah pemilik menjadi nama ahli warisnya). Permasalahan yang timbul adalah tidak adanya keseragaman pendapat dari pemungut pajak ada yang menganggap termasuk sebagai pengecualian yang dimaksudkan dalam ayat ini namun ada juga yang berpendapat telah terjadi perubahan nama sehingga wajib membayar BPHTB yang pernah dialami penulis adalah semua diminta untuk membayar BPHTB perolehan tanah namun setelah diadakan dikusi lalu disepakati membayar BPHTB turun waris saja.

- e. Orang pribadi atau badan Karena Wakaf.
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Tarif dan Dasar Pengenaan BPHTB

UU nomor 28 tahun 2009 tidak menentukan secara pasti berapa tarif pajak (bea) yang akan dipergunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB pasal 88 hanya mengatakan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% tarif mana akan ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda) masing-masing daerah.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa tarif BPHTB antara satu daerah dengan daerah lain belum tentu sama, namun yang pasti tarif di daerah manapun tidak akan lebih besar daripada 5% (lima persen). Hal ini berbeda dengan tarif yang ditentukan oleh UU nomor 21 tahun 1997 dan UU nomor 20 tahun 2000 yaitu tarif tunggal sebesar 5% (lima persen) untuk seluruh wilayah di Indonesia. Tarif ini berlaku untuk semua penghitungan pembayaran BPHTB baik BPHTB yang dibayar karena perbuatan hukum atau karena peristiwa hukum namun dengan berlakunya UU nomor 28 tahun 2009 maka tarif tunggal sebesar 5% ini sudah tidak berlaku lagi saat ini tarifnya tidak dapat pasti berapa tergantung pada Perda masing-masing daerah. Cara untuk mengetahui berapa tarif BPHTB untuk suatu daerah adalah dengan membaca dan mempelajari Perda dari masing-masing daerah yang ingin diketahui tarifnya.

Dasar pengenaan BPHTB diatur dalam pasal 87 UU nomor 28 tahun 2009 yaitu : Nilai perolehan Obyek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang dimaksud dalam hal:

1. Jual beli adalah Harga Transaksi
2. Tukar menukar adalah Nilai Pasar

3. Hibah adalah Nilai Pasar
4. Hibah Wasiat adalah Nilai Pasar
5. Waris adalah Nilai Pasar
6. Pemasukan dalam perseroan adalah Nilai Pasar
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan perlihan hak adalah Nilai Pasar
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan tetap adalah Nilai Pasar
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah Nilai Pasar
10. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah Nilai Pasar
11. Penggabungan usaha adalah Nilai Pasar
12. Peleburan usaha adalah Nilai Pasar
13. Pemekaran usaha adalah Nilai Pasar
14. Hadiah adalah Nilai Pasar
15. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah Harga Transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang

Namun apabila NPOP lebih kecil nilainya dari NJOP PBB tahun yang bersangkutan maka yang dipergunakan adalah nilai berdasarkan NJOP PBB tahun terjadinya perolehan hak.

Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Penghitungan dan pembayaran BPHTB mengenal suatu nilai yang tidak dikenakan pajak nilai ini disebut Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Besarnya NPOPTKP ditentukan oleh Perda masing masing Daerah, namun ditentukan oleh pasal 87 ayat 4 dan 5 UU nomor 28 tahun 2009:

1. Paling rendah Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
2. Untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masil dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keats atau kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta).

NPOPTKP kota Yogyakarta ditetapkan oleh Perda Kota Yogyakarta nomor 8 tahun 2010 adalah Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) sedangkan untuk waris atau hibah wasiat yang dimaksud diatas adalah Rp 300.000.000 (tiga ratus juta). NPOPTKP Kabupaten Sleman DIY ditetapkan oleh Perda Kabupaten Sleman nomor 14 tahun 2010 adalah Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) sedangkan untuk waris atau hibah wasiat yang dimaksud diatas adalah Rp

300.000.000 (tiga ratus juta) NPOPTKP Kota Batam ditetapkan oleh Perda Kota Batam nomor 1 tahun 2011 sebesar Rp 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) sedangkan untuk waris atau hibah wasiat yang dimaksud diatas adalah Rp 350.000.000.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dasar penghitungan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) yaitu NPOP dikurangi NPOPTKP sedangkan besarnya nilai BPHTB yang harus disetorkan kepada Pemerintah Daerah adalah tarif pajak yang ditentukan Perda dikalikan NPOPKP (tarif pajak x NPOPTKP). Suatu jumlah nilai tertentu yang dibebaskan dari pembayaran pajak (NPOPTKP dalam BPHTB) tidak dikenal dalam penghitungan PPh dengan kata lain dalam penghitungan PPh tidak dikenal adanya pengurangan atas suatu jumlah nilai tertentu yang tidak dikenakan pajak sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam suatu pembayaran PPh akan selalu lebih tinggi dari pada pembayaran BPHTB.

Pengurangan Pembayaran BPHTB

Dalam UU BPHTB yang lama (pasal 20 UU nomor 20 tahun 2000) menentukan bahwa atas permohonan Wajib Pajak Dapat diberikan pengurangan pajak yang terutang oleh Menteri (keuangan) karena:

1. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan obyek Pajak.
2. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu.
3. Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

Ayat (2) ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan keputusan Menteri. Untuk pelaksanaan pasal 20 tersebut telah beberapa kali diterbitkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) terakhir diterbitkan PMK nomor 91/PMK.03/2006 tentang Perubahan ke dua atas keputusan Menteri Keuangan nomor 561/KMK.03/2004 tentang pemberian pengurangan BPHTB yang isinya antara lain:

- a. Kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak Yaitu:
 1. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis.
 2. Wajib Pajak Badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai Tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan Wajib Pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah Setempat.

3. Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran.
 4. Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak.
 2. Wajib Pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum.
 3. Wajib Pajak Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.
 4. Wajib pajak Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Pembangunan Indonesia, dan Bank Ekspor Impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha (merger).
 5. Wajib Pajak Badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Dirketur Jendral Pajak.
 6. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bila sejak penandatanganan akta.
 7. Wajib pajak orang pribadi Veteran Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI) Polisi Republik Indonesia (POLRI) Pensiunan PNS Purnawirawan, TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah.
 8. Wajib Pajak Badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi Anggota KORPRI/PNS.

9. Wajib Pajak Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selau pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi.
 10. Wajib Pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan melalui program Pemerintah di bidang Pertanahan atau Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan gelombang tsunami di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias, Sumatra Utara.
 11. Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan sebagian Provinsi Jawa Tengah yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana.
 12. Wajib Pajak yang Objek Pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan tsunami di pesisir pantai selatan pulau Jawa yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana.
- c. Tanah dan Bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.
 - d. Tanah dan atau bangunan di Nanggroe Aceh Darussalam yang selama masa rehabilitasi berlangsung yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan rumah sakit swasta milik instansi pelayanan sosial masyarakat.

Pasal 2

Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan ditetapkan sebagai berikut:

- a. sebesar 25 (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 huruf a angka 3.
- b. Sebesar 50 (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 5, angka 6, dan angka 9 serta huruf c.
- c. Sebesar 75 (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 huruf a angka 1 dan huruf b angka 3 dan angka 7.

- d. Sebesar 100 (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 huruf b angka 4, angka 8, angka 10, dan angka 11, angka 12 dan pasal 1 huruf d.

Namun dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang berlaku sekarang tidak dikenal adanya pengurangan pembayaran BPHTB. Lalu bagaimana dengan kebiasaan yang sudah menjadi praktek sehari-hari dalam pembayaran BPHTB yang terjadi sebelum berlakunya UU nomor 28 tahun 2009 yang mengenal adanya pengurangan tersebut mengenai hal ini tergantung pada bunyi Perda masing-masing daerah, bisa saja terjadi didalam tarif umumnya misalnya tarif BPHTB nya 5% namun untuk hibah dari orang tua kepada anak kandungnya diberi tarif yang lebih rendah (misalnya 2.5%) atau bisa terjadi juga bahwa pengurangan diberikan melalui keputusan walikota misalnya Peraturan Walikota Kota Yogyakarta nomor 102 tahun 2010 yang memberikan pengurang 50% atas tarif BPHTB terhadap hibah dari orang tua kepada anak kandungnya atau sebaliknya namun ada juga Perda yang tidak memberikan pengurangan sama sekali sehingga tarif BPHTB untuk hibah dari orang tua kepada anak kandungnya atau sebaliknya, tarifnya sama dengan jual beli yaitu 5% (lima persen) contohnya Perda Kabupaten Ngawi Propinsi Jawa Tengah.

Sanksi Keterlambatan Pembayaran BPHTB

BPHTB dibayar atas nama orang atau badan yang akan memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan pembayaran mana dilakukan dengan menggunakan surat setoran BPHTB yang dikenal dengan sebutan Blanko SSPD (sebutan pada masa berlakunya UU BPHTB adalah Surat Setoran BPHTB atau disingkat SSB) dimana PPAT yang akan melaksanakan pembuatan akta harus iku juga menanda tangani Blanko SSPD dalam kedudukannya sebagai pejabat yang mengetahui pembayaran BPHTB tersebut.

BPHTB harus sudah dibayar sebelum dilakukan penandatanganan akta pengalihan hak bila dilanggar maka PPAT diancam denda sebesar Rp 7.500.000 untuk setiap akta yang dibuatnya. Denda yang demikian tidak dikenal dalam kewajiban pembayaran PPh.

RANGKUMAN

Pajak penghasilan adalah pajak yang harus dibayar oleh orang yang mengalihkan sebidang atau beberapa bidang tanah yang nilainya diatas Rp 60 juta, sedangkan BPHTB adalah pajak yang harus dibayar oleh pembeli dan besarnya 5% dari nilai tanah setelah dikurangi NPOPTKP.

Ada pengecualian yang menentukan bahwa obyek pajak yang yang tidak dikenakan BPHB, diantaranya wakaf dan tidak ada perubahan subyek hak. Misalnya peningkatan HGB mejadi hak milik.

Penghitungan dan pembayaran BPHTB mengenal suatu nilai tidak kena pajak disebut Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ditentukan berdasarkan Perda masing masing pemerintah daerah yaitu rp 60 juta dan rp 300 jt untuk warisan,

Dalam Undang-Undang BPHTB menenukan atas permohonan wajib pajak dapat diberikan pengurangan pajak karena kondisi keuangan dan sebab-sebab tertentu serta untuk kepentingan sosial.

PERTANYAAN LATIHAN

1. Bagaimana cara menghitung Pph dan BPHTB?
2. Siapa saja yang harus membayar Pph dan BPHTB?
3. Apa yang dimaksud NPOPTKP dan berapa besarnya?
4. Kapan seseorang membayar BPHTB?
5. Apa yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan?
6. Siapa saja yang dapat pengecualian pembayaran BPHTB?

MODUL VIII

AKTA JUAL BELI

PENGERTIAN

Menurut pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka "suatu kebendaan" yang dimaksud diatas adalah hak atas tanah.

Akta Jual Beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakal terjadi kesepakatan dari 2 (dua) pihak dimana pihak yang satu menjual (pihak penjual) dan pihak lainnya membeli (pihak pembeli) terhadap sebidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Unsur esensial yang ada dalam perjanjian jual beli Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah adanya pertukaran anatara uang dengan barang (yang dalam hal ini adalah Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun).

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang akan dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antar penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli.

Pasal 5 UU nomor 5 tahun 1960 (UUPA) menegaskan bahwa Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat. Dalam hukum ada sistem yang dipakai berkenan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem yang tunai, riil dan terang dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli, oleh karena itu maka dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli berarti harga sudah dibayar oleh pembeli sehingga pada detik yang bersamaan hak atas tanah sudah sudah beralih kepada pembeli. Blanko Akta Jual Beli (yang sudah ditentukan oleh peraturan untuk ditaati dan dipergunakan oleh PPAT) mengharuskan harga jual beli, sudah dibayar lunas pada saat ditandatanganinya akta jual beli oleh karena itu setiap perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dilakukan dengan pembayaran lunas. PPAT tidak boleh membuat Akta Jual Beli bila saat ditandatanganinya akta baru dibayarkan sebagian (belum lunas) dari harga transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli, misalnya : harga transaksi adalah

Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) maka PPAT baru boleh membuat dan menandatangani Akta Jual Beli bila pembeli telah membayar lunas sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).

Dari uraian diatas menjadi jelas bahwa perlihan hak atas tanah terjadi pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli bukan pada saat sertipikat hak atas tanah sudah berganti menjadi nama pembeli.

Konsekwensinya adalah bahwa sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka pembeli sudah boleh menikmati sepenuhnya apa yang dibeliya sebagai miliknya sendiri sehingga sudah boleh untuk mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan atas namanya sendiri, juga sudah boleh menjaminkan hak atas tanah kepada kredittur guna mendapatkan kredit/pinjaman uang.

Dalam praktek sehari hari masih banyak aparat pemerinyah yang kurang memahami hal ini sehingga masih banyak permohonan IMB yang diajukan pembeli yang ditolak dengan alasan bahwa tanah tersebut belum menjadi milik pembeli dikarenakan nama dalam sertipikat belum tertulis atas nama pembeli (walaupun sudah ditunjukkan Akta Jual Beli nya).

OBYEK AKTA JUAL BELI

Obyek Akta Jual Beli adalah Hak atas Tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas Tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikuit dengan bangunan yang berdiri di atasnya.

Di Indonesia dikenal adanya asas pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan adanya jual beli atas tanah saja (walaupun ada bangunan diatasnya) namun dimungkinkan juga adanya jual beli atas tanah dan bangunan yang ada diatasnya sekaligus. Harus dipahami bahwa jual beli hak atas tanah berikuit bangunan diatasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dijual hanya bangunanya saja maka tidak dibuat dengan akta PPAT, melainkan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta notaris.

Jenis hak tanah yang dapat dibuatkan akta jual beli oleh PPAT adalah:

- Hak Milik
- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Guna Usaha

IJIN PEMINDAHAN HAK

Pada prinsipnya untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah atau hak milik atas rumah susun tidak diperlukan ijin pemindahan hak dari instansi manapun, demikian kesimpulan dari pasal 98 PMNA/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kecuali :

- a. Jual beli atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang didalam sertifikanya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi berwenang.
- b. Jual beli hak pakai atas tanah negara.

Selain ketentuan pasal 98 PMNA/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997, Jual Beli mengenai Hak Pakai harus mengikuti juga ketentuan pasal 43 UUPA yang pada intinya:

1. Hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dijual dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang.
2. Hak pakai tanah hak milik hanya dapat dijual jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian hak pakai (maksudnya : dalam akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik).

Pejabat yang berwenang memberikan ijin jual beli untuk tanah-tanah Hak Pakai atas tanah Negara adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Ijin yang dimaksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum akta jual beli ditandatangani. PPAT dilarang membuatkan aktanya sebelum ijin peralihan didapatkan.

AKTA OTENTIK DAN PARTIJ ACTE

Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta yang bersifat otentik, termasuk disini adalah Akta Jual Beli, oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk sebagaimana cara membuat akta yang benar sehinggakan memenuhi syarat untuk menjadi akta otentik. Isi yang dituangkan dalam akta juga harus apa adanya jangan berisi hal-hal yang direkayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari.

Akta jual beli termasuk dalam jenis Partij Acte (Partai Akta), bukan Ambtelijik Acte (akta pejabat) artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang disampaikan, dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatnya sejauh apa yang disampaikan

dijelaskan dan diakui oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan hukum maka PPAT boleh membuatkan aktanya. Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak, adalah tanggungjawab para pihak bukan tanggungjawab PPAT, namun walaupun demikian PPAT harus melakukan penghati-hatian dalam pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan-keterangan para pihak. PPAT tidak boleh menerima mentah-mentah apa yang dinyatakan oleh penjual dan pembeli, PPAT tetap harus melakukan penelitian akan kebenaran apa yang disampaikan misalnya :

- Penjual mengaku adalah pemilik tanah, maka PPAT harus minta ditunjukkan bukti kepemilikannya misalnya sertifikat aslinya.
- Penjual menerangkan bahwa tanah yang akan melakukan pengecekan sertifikat penjual ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengecek apakah benar tidak tercatat adanya sengketa. Disamping untuk penghati-hatian pengecekan sertifikat juga merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT demikian ditentukan dalam pasal 97 PMNA/Kepala BPN RI nomor 3 tahun 1997.
- Pembeli mengaku telah membayar harga jual beli kepada penjual maka PPAT melakukan konfirmasi kepada penjual apakah benar sudah diayar oleh pembeli, bahkan bila diragukan maka PPAT boleh meminta kwitansi atau bukti pembayarannya.
- Mencocokkan semua foto copy dokumen yang diterima PPAT dengan aslinya.
- Menganalisa apakah penghadap adalah benar orang yang dimaksud dalam identitas (KTP), misalnya dalam KTP disebutkan umurnya 60 tahun, PPAT harus curiga dan berhati-hati bila yang datang mengahdapnya secara umum disangka orang berumur 30 tahun, sedangkan mengenai keabsahan sebuah KTP bukanlah kewajiban PPAT untuk menelitinya asal menurut pengamatan PPAT bahwa KTP itu nampak diyakini asli maka dapatlah KTP itu dipergunakan sebagai bukti identitas seseorang.

Dalam membuat akta Jual Beli, PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk melakukan pengukuran ulang mengenai luas dan bentuk tanah di lapangan (secara fisik), namun apabila ada ada pihak yang menghendaki diukur ulang maka PPAT seyogyanya membantu mendaftarkan permohonan ukur ulang itu ke Kantor Pertanahan setempat. Didalam praktek seringkali dilakukan pengukuran ulang secara tidak resmi, yaitu dengan cara meminta tolong kepada pegawai Kantor Pertanahan untuk melakukan ukur ulang diluar jam kerja kantornya. Praktek ini sering terjadi karena cara yang demikian ini dirasa lebih cepat selesainya dari pada dengan cara memohon pengukuran ulang yang resmi. Terhadap praktek yang demikian PPAT harus menyadari bahwa hasil pengukuran ulang yang tidak resmi tidak memberikan bukti yang resmi, namu bila pihak yang menghendaki sudah merasa puas maka cara yang demikian ini memang (pada umunya) lebih cepat selesainya.

PERSIAPAN DAN PEMBUATAN AKTA

Sebelum akta dibuat PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan dahulu syarat-syarat yang diperlukan, antara lain :

1. KTP suami dan istri penjual dan pembeli.
2. Akta nikha bagi yang telah menikah.
3. Kartu keluarga penjual dan pembeli.
4. PBB dan bukti bayarannya (Kantor pajak meminta bukti bayar PBB lima tahun terakhir)
5. Sertipikat asli (untuk pengecekan).
6. NPWP penjual dan pembeli.
7. Syarat-syarat lain yang diperlukan misalnya surat kuasa menjual surat kuasa membeli (bila dikuasakan).
8. Ijin pemindahan hak (bila diperlukan).
9. Ijin klarifikasi/ijin penggunaan tanah (bila diperlukan misalnya pembelinya adalah (badan hukum).

Setelah syaratnya lengkap, PPAT melakukan pengecekan/pencocokan data sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat guna untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut bermasalah atau tidak, bila tidak bermasalah maka Kantor Pertanahan akan memberikan cap/stempel yang menyatakan bahwa data-data yang ada pada sertipikat tersebut sesuai dengan catatan yang ada di buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan (yang dalam bahasa sehari-harinya dikatakan bahwa hasil pengecekan : bersih), kegiatan pengecekan ini adalah kegiatan yang dimaksudkan oleh pasal 97 PMNA/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997.

Dalam hal ternyata data-data yang ada dalam sertipikat tidak sama dengan yang ada pada buku tanah maka Kantor Pertanahan tidak akan memberikan cap/stempel pada sertipikat, melainkan akan menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), sehingga PPAT tidak boleh membuat akta jual belinya. Harus dibereskan/ diselesaikan dulu masalah-masalah yang ada, sampai Kantor Pertanahan bersedia memberikan cap/stempel tanda "bersih" barulah PPAT boleh bersiap untuk membuat akta jual beli nya.

Setelah selesai pengecekan, PPAT meminta kepada penjual dan pembeli untuk membayar pajak (PPH dan BPHTB), setelah pembayaran pajak selesai barulah PPAT melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta yang harus dihadiri bersama oleh pihak penjual, pihak pembeli, 2 (dua) orang saksi (paling sedikit) dan PPAT. Sebelum akta ditanda tangani, PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta yang akan ditanda tangani, bila ada Pihak yang belum mengerti maka PPAT wajib menjelaskannya sampai para pihak mengerti.

Setelah penjual dan pembeli mengerti akan maksud dan isi akta barulah dilakukan pendandatanganan akta, setelah ditandatangani maka dalam waktu paling lambat 7 hari kerja PPAT wajib mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut ke Kantor Pertanahan. Apabila persyaratan untuk pendaftaran jual beli tersebut lengkap maka Kantor Pertanahan akan menerima pendaftaran itu dan membuatkan tanda penerima (bukti pendaftaran), selanjutnya PPAT wajib memberitahukan kepada pihak pembeli mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkas-berkasnya ke Kantor Pertanahan guna proses balik nama kenama pembeli dengan menyerahkan tanda bukti pendaftarannya. Kewajiban untuk memberikan ini adalah amanat dari pasal 103 ayat 5 PMNA nomor 3 tahun 1997 yang dalam praktek PPAT jarang dilakukan. Pada umumnya pembeli tidak mengurus sendiri proses balik namanya melainkan percaya saja dan memberi kuasa kepada PPAT untuk menyelesaikan semua proses yang harus diselesaikan sampai balik namanya kepada pembeli selesai lalu pembeli menerima sertipikat atas namanya dari kantor PPAT.

RANGKUMAN

Menurut pasal 1457 KUHPerdara yang dimaksud jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dan menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar yang telah dijanjikan.

Dalam hukum adat sistim yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan tunai, riil dan terang. PPAT dilarang menandatangani akta jual beli jika jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai. Dengan demikian peralihan hak atas tanah telah terjadi pada saat ditandatangani akta jual beli oleh PPAT.

Ada kalanya jual beli tanah diperlukan ijin terlebih dahulu misalnya jual beli hak milik tanah pertanian, hak pakai di atas tanah negara. Ijin tersebut harus sudah ada sebelum akta jual beli ditandatangani oleh PPAT.

Untuk tanah-tanah yang sudah sertipikat, maka sebelum dilaksanakan jual beli, terlebih dahulu dilakukan pengecekan terlebih dahulu sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan.

PERTANYAAN LATIHAN

1. Apa saja persyaratan yang harus diserahkan pada PPAT pada waktu dilaksanakan jual beli bagi tanah-tanah yang sudah terdaftar?
2. Untuk tanah-tanah yang belum sertipikat (tanah milik adat), syarat apa saja yang harus dilegkapi dan diserahkan kepada PPAT?
3. Tanah-tanah apa saja yang memerlukan ijin dari pejabat yang berwenang?
4. Bagaimana mengurus ijin dari pejabat yang berwenang?
5. Dalam hal bagaimana PPAT dapat menolak pembuatan akta jual beli?

Untuk pengisian Akta Jual Beli lihat Lampiran 1.

MODUL IX

AKTA HIBAH

PENGERTIAN

Akta Hibah dibuat oleh PPAT manakala terjadi perbuatan hukum dimana Pihak Pertama memberi sesuatu hak atas tanah kepada Pihak Kedua secara cuma-cuma. Cuma-cuma berarti tidak adanya pembayaran, sehingga dalam Akta Hibah tidak ada isian tentang harga seperti yang terdapat dalam akta Jual Beli. Dalam praktek sehari-hari Akta Hibah paling banyak dibuat atas permintaan orang tua yang ingin memeberikan secara cuma-cuma kepada anak dan cucunya. Hibah dari seseorang kepada orang lain yang tidak ada hubungan darah jarang terjadi.

Dalam kehidupan sehari-hari tidak sedikit orang menganggap bahwa kekuatan Akta Hibah adalah lebih rendah dari pada Akta Jual Beli. Sebagian orang berpendapat bahwa Akta Hibah rawan tuntutan hukum kemudian hari kemungkinan terbesar adalah tuntutan dari ahli warisnya. Guna menghidari atau setidaknya tidaknya lebih mengecilkan kemungkinan tuntutan hukum tersebut maka dalam praktek pembuatan Akta PPAT sebaiknya meminta tambahan persyaratan yaitu pernyataan dari calon Ahli Waris pemberi hibah menyatakan bahwa mereka mengetahui dan menyetujui hibah tersebut sehingga berjanji tidak akan menuntut apapun dikemudian hari atas penghibahan itu.

Beberapa Kantor Pertanahan juga menerapkan syarat tambahan yang berupa Surat Pernyataan dari Pemberi Hibah bahwa nilai hibah tersebut tidak lebih dari 1/3 (sepertiga) dari hartanya. Syarat ini seharusnya tidak berlaku umum namun hanya berlaku untuk perorangan yang tunduk atau menganut agama islam, kerana ketentuan yang demikian ini hanya pada Hukum Islam, sehingga syarat ini tidak perlu diterapkan kepada mereka yang tidak beragama Islam.

OBYEK PEMINDAHAN HAK

Obyek Akta Hibah adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksudkan dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikutan dengan bangunan yang berdiri di atasnya.

Di Indonesia dikenal adanya asas pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan adanya hibah atas tanah saja (walapun ada bangunan di atasnya), namun dimungkinkan juga adanya hibah atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya sekaligus, namun harus dipahami bahwa hibah hak atas tanah berikutan bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dihibahkan hanya bangunannya saja maka tidak dibuat dengan Akta PPAT, melainkan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta notaris.

Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta hibah oleh PPAT adalah :

- Hak Milik
- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Guna Usaha

Untuk pengisian Akta Hibah lihat Lampiran 2.

MODUL X

AKTA TUKAR MENUKAR

PENGERTIAN

Menurut pasal 1541 KUHPerdara, tukar menukar adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatakan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.

Dalam pembuatan Akta Tukar menukar hak atas tanah, maka yang menjadi barang untuk saling ditukarkan adalah hak atas tanah yang satu dengan hak atas tanah lainnya.

Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT manakala terjadi kejadian dimana ada 2 orang misalnya Tuan A dan Tuan B yang masing-masing memiliki sebidang hak atas tanah, kemudian Tuan A menginginkan untuk memiliki tanah milik Tuan B dan Tuan B pada saat bersamaan juga berkeinginan untuk memiliki tanah tuan A. Dalam hal ada keinginan seperti itu maka Tuan A dan Tuan B dapat menghadap PPAT untuk membuat akta tukar menukar.

Jadi unsur esensial yang ada dalam Akta Tukar Menukar tanah adalah adanya pertukaran tanah dengan tanah dimana pemiliknya saling bertukar kepemilikan atas tanah (tanah) yang ditukar.

Dengan dibuatnya akta tukar menuka maka pada detik ditandatanganinya akta tukar menukar hak atas tanah milik Tuan A telah menjadi milik Tuan B dan demikian pula sebaliknya hak atas tanah milik Tuan B telah menjadi milik Tuan A.

Akta Tukar Menukar dapat terjadi dengan pemberian kompensasi sejumlah uang kepada pihak lainnya, misalnya Tuan A memberi kompensasi uang sebesar Rp.100.000.000,- kepada Tuan B, namun dapat terjadi tanpa adanya nilai kompensasi. Bila ada nilai kompensasinya maka dalam Akta Tukar Menukar akan diisi/dicantumkan nilai kompensasi tersebut. Tempat untuk menuliskan nilai kompensasi sudah disediakan dalam blanko Akta Tukar Menukar.

Akta Tukar Menukar dapat dibuat untuk obyek tukar menukar yang terdiri lebih dari satu bidang, misalnya Tuan C dan Tuan D setuju untuk tukar menukar atas dua bidang milik Tuan D. Tukar Menukar yang demikian ini dapat juga terjadi dengan adanya kompensasi uang atau tanpa juga terjadi dengan adanya kompensasi uang atau tanpa adanya kompensasi uang.

Tukar menukar dengan demikian ini dapat dibuat cukup dengan satu Akta Tukar Menukar, tidak perlu dengan dua Akta Tukar Menukar, karena prinsip yang dikandung dalam Akta Tukar Menukar boleh mencantumkan beberapa bidang tanah dalam satu Akta Tukar Menukar, tidak seperti Akta Jual Beli dan Akta Hibah yang hanya membolehkan satu hak atas tanah untuk setiap satu akta yang dibuat.

Didalam praktek sehari-hari ada kejadian yang mirip dengan peristiwa tukar menukar namun bukan merupakan kejadian tukar menukar yang dimaksudkan dalam Akta Tukar Menukar yang dibuat oleh PPAT, yaitu pada kejadian dimana Tuan X mengiginkan tanah milik Tuan Y dan Tuan Y akan mendapatkan tanah milik Tuan Z yang dibelikan oleh dan menggunakan uang milik Tuan X dalam kasus yang demikian ini maka yang terjadi adalah pembuatan 2 buah Akta Jual Beli yaitu, Pertama Akta Jual Beli antara Tuan Y dengan Tuan X lalu yang kedua Akta Jual Beli antara Tuan Z dengan Tuan Y. Jadi pada kejadian ini bukan akta tukar menukar yang dibuat melainkan 2 buah Akta Jual Beli. Demikian pula terjadi dalam peristiwa tukar guling (ruislag) maka bukan akta tukar menukar yang dibuatkan.

OBJEK TUKAR MENUKAR

Obyek Akta Tukar Menukar adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikut dengan bangunan yang berdiri diatasnya.

Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta tukar menukar oleh PPAT adalah :

- Hak Milik
- Hak Guna Bangunan
- Hak Guna Usaha
- Hak Pakai

Selain ketentuan pasal 98 PMNA/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997, jual beli mengenai Hak Pakai harus mengikuti juga ketentuan pasal 43 UUPA yang pada intinya:

1. Hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dijual dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang.
2. Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat ditukar jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian hak pakai (maksudnya : dalam akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik) catatan: hak guna bangunan atas tanah hak milik hanya dapat ditukar jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian HGB (maksudnya) dalam akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik).

Pejabat yang berwenang memberikan Ijin Tukar Menukar untuk tanah-tanah Hak Pakai atas tanah Negara adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Ijin yang dimaksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum Akta Tukar Menukar ditandatangani PPAT dilarang membuatkan aktanya sebelum ijin peralihan didapatkan.

RANGKUMAN

Akta Hibah dibuat oleh PPAT manakala terjadi perbuatan hukum dimana pihak pertama memberi suatu hak atas tanah kepada pihak kedua secara cuma-cuma. Sebagian orang berpendapat akta hibah rawan tuntutan dikemudian hari, terutama dari ahli warisnya. Untuk mengatasi hal ini, setiap perbuatan hibah perlu ada pernyataan dari ahli waris yang menyatakan tidak keberatan dan menyetujui hibah tersebut. Pernyataan dari pemberi hibah bahwa hibah tersebut tidak lebih 1/3 dari hartanya.

Hak-hak atas tanah yang boleh dihibahkan adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Namun jika hak pakai diatas tanah negara dan hak pakai diatas hak milik terlebih dahulu mendapat ijin dari pejabat berwenang dan ijin dari pemilik tanah yang bersangkutan.

Hibah yang dilakukan pemilik tanah kepada orang bukan sedarah dikenakan pajak PPh dan penerima hibah dikenakan BPHTB.

Menurut pasal 1541 KUHPerdara, tukar menukar adalah persetujuan dengan mana kedua pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan sesuatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya barang lain.

Akta tukar menukar dapat terjadi antara kedua belah pihak walaupun tidak dalam satu wilayah kerja PPAT (misalnya Kab. Sleman dan Kab.Kulonprogo). PPAT yang membuat akta tukar menukar adalah Sleman atau Kulonprogo.

Obyek tanah yang ditukar sama dengan obyek tanah yang dihibahkan. Perijinan jaga perlu dilakukan sama seperti pada waktu membuat akta hibah.

PERTANYAAN LATIHAN

1. Apa yang dimaksud dengan akta hibah?
2. Apa yang dimaksud dengan akta tukar menukar?
3. Mengapa sebagian orang menganggap akta hibah status hukumnya lebih rendah dari akta jual beli?
4. Jika ada seseorang ingin membuat akta tukar menukar, tapi orang tersebut berdomisili di Kota Bandung dan Kab,Sleman?Sipa yang membuat akta tukar menukar dan berapa buah membuat aktanya?

Untuk pengisian Akta Tukar Menukar lihat Lampiran 3

MODUL XI

AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB)

PENGERTIAN

Istilah Pembagian Hak Bersama agak sulit dipahami, karena istilah “pembagian” pada umumnya diartikan dengan kegiatan “membagi bagi” sehingga dalam kaitannya dengan tanah menimbulkan kesan adanya pemecahan tanah dari satu bidang menjadi lebih dari satu bidang atau dengan kata lain menimbulkan kesan adanya pemecahan sertifikat hak atas tanah, padahal dalam penyelesaian akibat pembuatan APHB tidak selalu diikuti dengan pemecahan tanah.

Akta Pembagian Hak Bersama dibuat manakala ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih (namun jumlah pemiliknya menjadi lebih sedikit dari pada jumlah pemilik semula) dimana yang akan memperoleh hak adalah termasuk pemilik semula.

Contoh:

1. Semula tanah dimiliki oleh A,B,C dan D kemudian dijadikan milik A.
2. Semula tanah dimiliki oleh A,B,C dan D kemudian dijadikan milik B.
3. Semula tanah dimiliki oleh A,B,C dan D kemudian dijadikan milik A dan B
4. Semula tanah dimiliki oleh A,B,C dan D kemudian dijadikan milik B dan C
5. Semula tanah dimiliki oleh A,B,C dan D kemudian dijadikan milik A,B.dan C.

Kepemilikan bersama atas tanah dapat terjadi karena :

1. Terjadinya peristiwa hukum misalnya:
 - Karena terjadinya pewarisan
 - Karena terjadinya perkawinan

Kepemilikan bersama yang terjadi akibat peristiwa ini disebut *Gebonden Mede Eigendom*.

2. Terjadi karena keinginan bebas dari mereka yang ingin bersama-sama memiliki hak atas tanah, misalnya ada 4 orang yang secara bersama-sama berpatungan membeli sebidang tanah sehingga dalam sertifikat tercatat atas nama 4 orang pembeli tersebut kepemilikan bersama yang demikian ini disebut *Vrij Mede Eigendom*.

Satu APHB dapat dibuat untuk menyelesaikan peralihan hak atas satu bidang tanah namun dapat juga untuk menyelesaikan peralihan hak atas beberapa bidang tanah sekaligus, misalnya: A, B, C, dan D bersama-sama memiliki 4 bidang tanah yang terdiri dari 4 sertipikat yang kesemuanya tercatat atas nama A, B, C, dan D kemudian mereka bersepakat untuk memisahkannya menjadi:

1. Milik A, B, C, dan D masing-masing mendapat 1 bidang tanah.
2. A mendapat 2 bidang tanah sedangkan B dan D masing-masing mendapat 1 bidang tanah
3. A mendapat semuanya yaitu 4 bidang tanah sedangkan B, C dan D tidak mendapatkan satupun.

Keempat bidang tanah yang menjadi obyek pembuatan APHB tersebut dapat terletak dalam satu wilayah kerja PPAT misalnya keempat bidang tanah tersebut semuanya terletak di Kabupaten Sleman, namun juga terletak pada daerah-daerah yang berbeda, misalnya terletak di Kabupaten Sleman, di Kota Yogyakarta, Kota Surakarta dan di Kota Jayapura. Dalam hal terakhir ini APHB dapat dibuat oleh PPAT Kabupaten Sleman atau PPAT Kota Jayapura (salah satu PPAT dimana tanah itu berada).

Perbuatan hukum pembagian hak bersama dapat berkombinasi dengan perbuatan hukum pemecahan sertipikatnya misalnya:

1. Tuan A, B, C dan D secara bersama-sama memiliki sebidang tanah seluas 400 meter persegi, tanah tersebut sudah bersertipikat dan tercatat atas nama A, B, C dan D kemudian tuan A, B, C dan D bersepakat untuk memisahkannya sehingga masing-masing mendapat seperempat bagian secara sama rata (masing-masing mendapat 100 meter persegi).

Penyelesaian terhadap kasus ini dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut : Pertama-tama melakukan pemecahan sertipikat (400 meter persegi) menjadi 4 bidang tanah pecahan misalnya masing-masing 100 meter persegi. Sertipikat hasil pecahan ini semuanya masih akan tertulis atas nama bersama yaitu A, B, C dan D. Setelah jadi 4 sertipikat pecahan, Tuan A, B, C dan D dapat menghadap kepada PPAT yang berwenang untuk membuat 1 buah APHB untuk menyelesaikan pembagian yang dikehendaki mereka, yaitu satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk A satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk B satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk C dan satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk D. Dalam hal pembagian hak bersama atas keempat bidang tanah pecahan tersebut akan dikakukan oleh tuan A, B, C dan D pada hari yang berbeda-beda maka masing-masing sertipikat akan dibuatkan APHB sendiri-sendiri sehingga akan timbul empat buah APHB dimana APHB pertama untuk mengalihkan hak atas tanah kepada tuan A, APHB kedua untuk mengalihkan hak atas tanah kepada tuan B, APHB ketiga mengalihkan hak atas tanah kepada tuan C dan APHB keempat untuk

mengalihkan hak atas tanah kepada tuan D. Jadi penyelesaian kasus terakhir ini dengan cara melakukan pemecahan sertipikat menjadi empat sertipikat lalu dibuatkan empat buah APHB.

2. Tuan A, B, C dan D secara bersama-sama memiliki sebidang tanah seluas 400 meter persegi, tanah tersebut sudah bersertipikat dan tercatat atas nama A, B, C dan D kemudian tuan A, B, C, dan D bersepakat untuk memisahkannya sehingga menjadi milik A seluas 300 meter persegi dan Tuan D 100 meter persegi. Penyelesaian terhadap kasus ini dapat dilakukan dengan cara: pertama-tama melakukan pemecahan sertipikat 400 meter persegi menjadi 2 bidang tanah pecahan yaitu 300 meter persegi dan 100 meter persegi. Sertipikat tanah hasil pecahan kedua-dua kedua-duanya akan tertulis atas nama bersama yaitu A, B, C dan D. Setelah menjadi dua sertipikat pecahan, Tuan A, B, C, dan D dapat menghadap kepada PPAT yang berwenang untuk membuat satu buah APHB untuk menyelesaikan pembagian yang dikehendaki mereka, yaitu satu sertipikat seluas 300 meter persegi untuk Tuan A dan satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk tuan D. Dalam hal pembagian hak bersama atas ke dua bidang tanah pecahan tersebut akan dilakukan oleh tuan A, B, C dan D pada hari yang berbeda maka masing-masing sertipikat akan dibuatkan APHB sendiri sendiri sehingga akan timbul 2 buah APHB dimana APHB pertama untuk mengalihkan hak atas tanah kepada tuan A dan APHB kedua untuk mengalihkan hak atas tanah kepada tuan D. Jadi penyelesaian kasus terakhir ini dengan cara melakukan pemecahan sertipikat menjadi dua sertipikat lalu dibuatkan dua dua APHB.

Dalam pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI nomor 3 tahun 1997 dikenal adanya akta yang fungsinya sama dengan APHB yaitu akta pembagian waris (APW). Akta Pembagian Waris yang dimaksud disini tidak dibuat oleh PPAT namun bisa dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta Notaris, bila dibuat dengan akta dibawah tangan maka harus turut disaksikan dan ditandatangani oleh dua orang saksi dan biasanya di didalam praktek harus dicap atau dilegalisasikan oleh Lurah dan atau Camat.

Akta Pembagian Waris yang dimaksud merupakan ikutan/asesoir dari adanya Akta/Surat Keterangan Waris, jadi Akta Pembagian waris yang dimaksud disini tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu harus ada pokoknya yaitu surat keterangan waris.

Akta Pembagian Waris ini berfungsi untuk memisahkan/membagi harta warisan yang masih tercantum atas nama almarhum atau almarhumah, jadi tidak dapat dipergunakan untuk mengadakan pembagian/pemisahan atas tanah yang sertipikatnya sudah tercantum atas nama bersama para ahli waris yang ingin melakukan pembagian waris.

Agar APW dapat berfungsi maka proses pendaftaran turun waris dan APW harus didaftarkan bersama sama sebagai satu kesatuan, bahkan beberapa kantor pertanahan meminta agar tanggal APW harus sama dengan tanggal akta keterangan waris.

Contoh:

A,B,C dan D adalah ahli waris dari Tuan X, pada saat tuan X meninggal dunia meninggalkan warisan berupa sebidang tanah. A,B,C dan D bermaksud untuk melukan pencatatan turun waris ke Kantor Pertanahan sekaligus melakukan pembagian waris yaitu akan dibagikan dengan kepada B saja maka A, B, C dan D selain membuat Surat Keterangan Waris juga membuat akta pembagian waris yang dibuat berupa Akta di bawah Tangan atau Akta Notaris (bukan akta PPAT).

OBYEK APHB

Obyek APHB adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikuit dengan bangunan yang terdiri di atasnya. Di Indonesia dikenal adanya asas pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan adanya Pembagian Hak Bersama atas tanah saja (walaupun ada bangunan di atasnya), namun dimungkinkan juga adanya pembagian hak bersama tanah dan bangunan yang ada di atasnya sekaligus. Harus dipahami bahwa pembagian hak bersama hak atas tanah berikuit bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila pembagian hak bersama hanya bangunanya saja maka tidak dibuat dengan Akta PPAT, melainkan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta notaris.

Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan APHB oleh PPAT adalah:

- Hak milik
- Hak guna bangunan
- Hak pakai
- Hak guna usah

RANGKUMAN

Akta Pembagian Harta Bersama dibuat manakala ada sebidang tanah yang kemilikannya bersama dan akan dibuat milik satu orang atau lebih (jumlah pemiliknya menjadi lebih sedikit dari pemilik semula). Hal ini dapat terjadi karena pewarisan atau sengaja milik bersama karena membeli dengan cara patungan. Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) dapat terjadi dalam satu wilayah kerja PPAT atau beberapa wilayah kerja PPAT.

Apabila sebidang tanah dimiliki oleh empat orang (A,B,C dan D) akan dibagikan kepada empat, maka terlebih dahulu dipecah-pecah menjadi empat bidang masing-masing atas nama (ABCD), kemudian dibuat akta pembagian harta bersama baru dibalik nama.

Apabila pembuatan APHB memerlukan ijin dari pejabat berwenang maka dilakukan ijin terlebih dahulu.

PERTANYAAN LATIHAN

1. Bagaimana terjadinya APHB?
2. APHB terdiri dari beberapa bidang tanah yang terletak dalam wilayah kerja PPAT dan diluar wilayah kerja PPAT. Bagaimana PPAT mensikapi kejadian tersebut dan bagaimana cara membuat APHB?
3. Bagaimana membuat APHB yang lokasi tanahnya memerlukan ijin dari pejabat berwenang?
4. Bagaimana cara menghitung Pph dan BPHTB obyek tanah yang akan dibuat APHB?

Untuk pengisian Akta Pembagian Harta Bersama lihat Lampiran 4.

MODUL XII

AKTA PEMBERIAN HGB/HAK PAKAI ATAS TANAH HAK MILIK

PENGERTIAN

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 40 tahun 1996 tentang HBU, HGB dan Hak Pakai atas tanah, tanah yang dapat diberikan dengan HGB atau hak pakai adalah:

- Tanah negara
- Tanah hak pengelolaan
- Tanah hak milik

Pembahasan dalam BAB ini hanyalah sebatas pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, maksudnya bahwa tanah hak milik tersebut adalah milik seseorang, bukan milik Negara atau pemegang Hak Pengelolaan.

Akta ini dibuat oleh PPAT manakala ada kehendak dari seorang pemilik tanah dengan status hak milik untuk memberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada orang lain yang meminta diterbitkannya HGB/Hak Pakai di atas tanah hak miliknya tersebut. Dengan dibuatnya akta ini maka sejak saat itu pula muncul Hak Guna Bangunan/Hak Pakai didalam kawasan tanah hak milik, namun tanah hak milik tersebut masih tetap ada. Penerima HGB atau Hak Pakai boleh orang perorangan, boleh juga badan hukum.

Perolehan HGB/Hak Pakai ini wajib didaftarkan ke kantor pertanahan untuk dicatat dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikannya. Dengan diterbitkannya sertipikat HGB/Hak Pakai maka diatas tanah hak milik tersebut timbul adanya 2 sertipikat sertipikat Hak Milik (sebagai bukti kepemilikan awal) dan sertipikat HGB/Hak Pakai sebagai bukti kepemilikan akibat dibuatnya Akta pemberian HGB/Hak pakai atas tanah hak milik.

Kepemilikan tanah hak milik bersifat kekal tanpa batas waktu sedangkan kepemilikan HGB/Hak Pakai atas tanah hak milik hanya bersifat sementara (temporary) yaitu sepanjang waktu yang diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak.

Jangka waktu hak atas HGB/Hak pakai ini tidak dapat diperpanjang, hanya dapat diperbaharui dengan cara membuat Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah hak milik yang baru dibuat dihadap PPAT. Pembuatan Akta yang baru ini mempunyai konsenkweni untuk membayar PPh dan BPHTB lagi.

HGB/Hak Pakai diberikan hanya atas seluruh luasan tanah hak milik, namun dapat juga diberikan untuk sebagian dari luas tanah hak milik, misalnya luas tanah hak milik 5000 meter persegi maka HGB/Hak Pakai dapat diberikan untuk luasan 5000 m atau untuk 1000 m.

Dalam hal HGB/Hak Pakai diberikan hanya maka untuk sebagian dari luas tanah hak milik maka masih dimungkinkan untuk pemberian HGB/Hak Pakai yang kedua kalinya, bila hal ini terjadi maka diatas tanah tersebut akan terbit 3 buah sertipikat, yaitu sertipikat Hak Milik, sertipikat HGB/Hak Pakai pertama dan sertipikat HGB/Hak Pakai yang kedua.

Guna adanya kepastian hukum bagi pihak pemilik tanah hak milik maupun pemegang HGB/Hak pakai maka dalam pembuatan APHGB/HP atas tanah hak milik perlu diadakan janji janji diantara mereka. Janji-janji yang diperjanjikan dalam Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah hak milik harus tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan peraturan hukum yang berlaku, termasuk ketentuan-ketentuan yang berlaku dan mengatur tentang HGB dan Hak Pakai menurut ketentuan UUPA dan PP nomor 40 tahun 1996 tentang HGU. HGB dan Hak Pakai atas tanah misalnya :

1. Perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik tidak boleh melebihi 30 tahun.
2. Perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik tidak boleh diberikan kepada Warga Negara Asing.
3. Perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah hak milik tidak boleh melebihi 25 tahun.

Janji-janji tersebut dituangkan kedalam pasal-pasal disediakan dalam blanko Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas Hak milik, namun bila perjanjiannya banyak sekali sehingga diperkirakan tidak terampung dalam blanko akta yang disediakan maka dapat juga diperjanjikan dalam akta tersendiri yang merupakan satu kesatuan dengan akta pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

OBYEK AKTA PEMBERIAN HGB/HAK PAKAI atas TANAH HAK MILIK

Obyek pembuatan Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya satu yaitu hak milik. Setiap satu Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat memberikan satu hak atas tanah saja dan hak yang akan diberikan hanya dapat memilih salah satu dari HGB atau Hak Pakai.

RANGKUMAN

Yang dimaksud Perusahaan adalah Perseroan Terbatas (PT), yang menjual beberapa lembar saham dan disetorkan tanah kepada Perseroan Terbatas sebagai penyertaan modal. Badan hukum yang memiliki saham hanyalah Perseroan Terbatas, sehingga Koperasi dan Yayasan tidak bisa sebagai badan hukum yang menerima hak atas tanah.

Ada 3 cara untuk mendapatkan saham milik Perseroan Terbatas:

1. Dengan cara membeli saham-saham yang dimiliki seseorang atau lebih pemilik saham Perseroan Terbatas.
2. Dengan cara menyetor sejumlah uang ke dalam Perusahaan sehingga Perusahaan tersebut mengeluarkan saham portofolionya.
3. Dengan cara menyetorkan sebidang tanah atau lebih tanah miliknya kepada Perusahaan mejadi milik Perseroan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan sebuah bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Bisa diatas tanah negara, hak pengelolaan dan hak milik kepunyaan orang lain.

Akta ini dibuat manakala ada kehendak dari seseorang pemilik tanah untuk memberikan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak guna bangunan atau hak pakai ini tiak bisa djaminkan ke bank, kecuali diperjajikan dalam aktanya. Apabila akan diperpanjang maka harus dibuat perjanjian baru.

Hak guna bangunan atau hak pakai ini dikenakan Pph dan BPHTB, walaupun hak milik itu tidak mengalami perubahan (pemiliknya masih sama)

PERTANYAAN LATIHAN

1. Bagaimana jika seseorang ingin memiliki saham pada Perusahaan?
2. Bagaimana cara menghitung Pph dan BPHTB dalam pembuatan Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan?
3. Hak-hak aa saja yang boleh dimasukkan dalam APDP?
4. Bagaimana cara mengajukan hak guna bangunan di atas hak milik?
5. Bagaimana jika hak guna bangunan ini berakhir, apakah hak tanggungannya akan habis?

Untuk pengisian Akta Pemberian HGB / Hak Pakai diatas Hak Milik lihat Lampiran 5.

MODUL XIII

AKTA PEMASUKAN KE DALAM PERUSAHAAN (APDP)

PENGERTIAN

Dalam Blanko Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan yang diterbitkan BPN RI, yang dimaksud Perusahaan adalah Perseroan Terbatas (PT), isian dalam blanko Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (APDP) memuat pertanyaan mengenai berapa lembar saham yang akan didapatkan oleh orang yang menyetorkan hak atas tanah kepada Perseroan Terbatas.

Melihat pada isian blanko APDP maka satu-satunya badan hukum yang dapat menjadi penerima setoran modal yang berupa hak atas tanah hanyalah Perseroan Terbatas, karena disamping penyebutan-penyebutan yang ada dalam blanko selalu menyebutkan kata Perseroan Terbatas, juga menanyakan jumlah dan nilai nominal saham.

Badan hukum yang memiliki saham sampai saat ini hanyalah PT, sehingga APDP tidak bisa dibuat untuk Koperasi atau Yayasan sebagai pihak yang akan menerima hak atas tanah.

Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan dibuat manakala ada seseorang yang ingin memiliki sejumlah saham yang dikeluarkan dari portofolio perseroan terbatas (PT) dengan cara menyetorkan/menyerahkan hak atas tanah miliknya untuk menjadi milik PT. Jadi yang disetorkan untuk menjadi milik PT bukanlah uang, melainkan hak atas tanah sedangkan penyetor/yang menyerahkan hak atas tanah akan mendapatkan saham yang dikeluarkan dari porto folio PT, bukan dari saham yang telah dimiliki pemilik/pemegang saham.

Dalam kehidupan sehari-hari bisa saja terjadi seseorang, misalnya Tuan Johan ingin memiliki 20 lembar saham PT. Herlina Jaya. Ada beberapa cara yang dapat ditempuh oleh Tuan Johan untuk mendapatkan 20 lembar saham tersebut yaitu:

1. Dengan cara membeli saham-saham tersebut dari salah seorang (atau lebih) pemilik saham PT Herlina Jaya.
2. Dengan cara menyetor sejumlah uang kedalam kas PT sehingga PT mengeluarkan saham dari portofolinya untuk dimiliki Tuan Johan.
3. Dengan cara menyetorkan sebidang (atau lebih) tanah miliknya kepada PT untuk menjadi milik PT.

Dalam hal Tuan Johan mendapatkan saham-saham tersebut dengan cara pertama yaitu membeli dari salah seroang pemegang saham maka akta yang dibuat bukan APDP melainkan Akta Jual Beli saham yang dibuat tidak dengan Akta PPAT.

Dalam hal Tuan Johan mendapatkan saham-saham tersebut dengan cara kedua yaitu menyetorkan sejumlah uang kedalam kas PT, maka akta yang dibuat bukan APDP, melainkan melalui forum RUPS PT.

Dalam hal Tuan Johan mendapatkan saham-saham tersebut dengan cara ketiga yaitu menyetorkan hak atas tanah miliknya kedalam PT maka akta yang dibuat adalah APDP.

Dengan adanya ditandatangani APDP maka sejak saat itu pula tanah Tuan Johan telah menjadi milik PT Herlina Jaya dan saat itu pula Tuan Johan mendapatkan 20 lembar saham yang dikeluarkan oleh PT. Herlina Jaya dari portofolio PT. Herlina Jaya.

Perolehan PT. Herlina Jaya atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat guna dicatatkan kepemilikannya, pendaftaran tersebut dilakukan dengan cara mendaftarkan APDP dan syarat-syarat administrasinya lainnya. Demikian juga perolehan saham Tuan Johan harus dilaporkan ke Kementrian Hukum dan HAM RI untuk dicatatkan kepemilikannya dalam daftar pemegang saham yang ada di departemen hukum dan HAM RI.

Dalam APDP, pihak yang menyerahkan hak atas tanah mungkin orang pribadi mungkin juga badan hukum, namun pihak yang menerima hak atas tanah harus berbentuk badan hukum (tidak mungkin orang pribadi). Badan hukum yang dimaksud oleh blanko APDP adalah badan hukum yang modalnya terbagi atas saham-saham, karena saham-saham inilah yang akan ditukarkan dengan Hak atas Tanah. Badan hukum memenuhi kriteria tersebut adalah Perseroan Terbatas sehingga PT dapat menjadi Pihak penerima hak atas tanah dalam APDP, sedangkan badan hukum lainnya yang berbentuk Yayasan dan Koperasi adalah badan-badan hukum yang modalnya tidak berupa saham sehingga tidak dapat mejadi pihak yang menerima hak atas tanah dala APDP.

Satu APDP dapat dipergunakan untuk memuat beberapa hak atas tanah yang akan ditukarkan dengan saham, jadi bila ada 3 bidang tanah yang akan ditukarkan oleh Tuan Johan dengan 20 lembar saham PT maka tidak perlu dibuat dengan 3 buah APDP. Hal ini berbeda dengan prinsip yang berlaku untuk Akta Jual beli dan Akta Hibah yang hanya mengenal satu bidang tanah untuk satu akta jual beli atau akta hibah.

Beberapa bidang tanah milik Tuan Johan dapat saja terletak dalam satuan daerah kerja PPAT, namun dapat juga terletak pada 3 daerah kerja PPAT yang berbeda, misalnya tanah Tuan Johan tersebut terletak di Kabupaten Sleman, Yogyakarta di Kabupaten Semarang dan di Kabupaten Maros Sulawesi Selatan. Dalam hal yang demikian maka APDP dapat dibuat oleh salah satu dari PPAT Kabupaten Sleman atau PPAT Kabupaten Semarang atau boleh juga PPAT Kabupaten Maros.

OBYEK APDP

Obyek APDP adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya.

Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan APDP oleh PPAT adalah:

- Hak Milik
- Hak guna bangunan
- Hak guna usaha
- Hak pakai

Pemasukan kedalam perusahaan untuk tanah hak milik hanta dapat dibuatkan untuk perusahaan perusahaan tertentu seperti yang dimaksudkan oleh pasal 21 ayat (2) UUPA karena badan hukum perusahaan pada umumnya hanya dapat memiliki HGB HGU atau hak pakai.

Pemasukan kedalam perusahaan mengenai Hak Pakai harus mengikuti ketentuan pasal 43 UUPA yang pada intinya:

1. Hak pakai tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dialihkan dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat. Ijin yang dimaksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum Akta Tukar Menukar ditandatangani maka PPAT dilarang membuatkan aktanya sebelum ijin didapatkan
2. Hak Pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai.

Untuk pengisian Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan lihat Lampiran 6

DAFTAR PUSTAKA

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 *Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 *Tentang Perubahan Atas UU Nomor 21 Tahun 1997*
- Peraturan-Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*
- Peraturan-Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*
- Peraturan-Peraturan Nomor 48 Tahun 1994 *Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan*
- Peraturan-Peraturan Nomor 27 Tahun 1996 *Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994*
- Peraturan-Peraturan Nomor 79 Tahun 1999 *Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994*
- Peraturan-Peraturan Nomor 71 Tahun 2008 *Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994*
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 *tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 *Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya*
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 *Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya*
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 *Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu*
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1997 *Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai*
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1998 *Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik*
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 *Tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006*
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 *Tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan untuk Jenis Pelayanan Pertanahan Tertentu*
- Keputusan Bersama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jenderal Pajak
Nomor: SKB-2 Tahun 1998
KEP-179/pj/1998
Tentang Laporan Bulanan Pembuatan Akta Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 *Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 *Tentang tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*