

**PENCATATAN PENGALIHAN HAK MILIK KARENA JUAL BELI
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

SKRIPSI



**Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh Gelar Sarjana
Strata Satu (S-1) Program Studi Ilmu Hukum**

Diajukan Oleh :

NAMA : Fera Anggun Istiqomah

NIM : 18110043

FAKULTAS HUKUM

**UNIVERSITAS DARUL ULUM ISLAMIC CENTRE SUDRMAN GUPPI
(UNDARIS)**

2022

PENCATATAN PENGALIHAN HAK MILIK KARENA JUAL BELI
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG

LEMBAR PENYERAHAN

SKRIPSI

Yang diajukan oleh :

Nama : Fera Anggun Istiqomah

NIM : 18110043

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk dipertahankan di hadapan Dewan
Penguji Skripsi Fakultas Hukum pada Universitas Darul Ulum Islamic Centre
Sudirman GUPPI Ungaran

Pada Hari.....Sabtu.....Tanggal.....12 - 03.....2022

Dosen Pembimbing Pemabantu



Dr. Lilik Warsito, SH.MH

Dosen Pembimbing Utama



Dr. Tri Susilowati, S.H.,M,

LEMBAR PENGESAHAN

SKRIPSI

**PENCATATAN PENGALIHAN HAK MILIK KARENA JUAL BELI
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh

Nama : Fera Anggun Istiqomah


NIM : 18110043

Telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Skripsi dan diterima untuk memenuhi tugas dan syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I Ilmu Hukum pada Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman GUPPI (UNDARIS).

Pada hari...~~Sabtu~~... Tanggal...~~12 Maret~~..., 2022

Dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus.

Dewan Penguji Ketua,


(Dr. Tri Susilowati, S.H.,M,Hum)

Anggota,



(Dr. Lilik Warsito, S.H., M.Hum)

Anggota,



(Surya Kusuma Wardana, S.H, M. Hum)



Mengetahui;

Dekan,


Dr. Mohammad Tohari, SH M.H

Motto :

1. Janganlah cepat berpuas diri dalam melakukan suatu hal dan jangan lupa tetap bersyukur

Skripsi ini dipersembahkan :

Skripsi, kerja keras, dan semangat ini

saya persembahkan khususnya untuk

kedua orang tua saya yang selalu

mendukung saya dan juga untuk

- Kedua kakak saya;
- Dan saudara-saudara saya.

KATA PENGANTAR

Asalammualaikum. Wr. Wb

Alhamdulillah kami panjatkan puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT. Sholawat serta salam kami curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, karena atas rahmat, taufik, dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “PENCATATAN PENGALIHAN HAK MILIK KARENA JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG“. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Drs. H. Hono Sejati, S.H.,M.Hum selaku Rektor Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman GUPPI (UNDARIS);
2. Bapak Dr. Mohammad Tohari, SH M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman GUPPI (UNDARIS);
3. Ibu Dr. Tri Susilowati, SH.,M,Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian skripsi ini;
4. Bapak Dr. LILIK WARSITO, SH.,MH selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian skripsi ini;

5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman GUPPI (UNDARIS) yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan serta seluruh Staff Karyawan Tata Usaha Dan Administrasi atas segala bantuan selama proses penyusunan skripsi ini;
6. Bapak dan Ibu tersayang atas segala perhatian, semangat, dukungan, motivasi dan doa yang tiada henti selalu mengiringi;
7. Rekan Kerja, teman - teman Staff Notaris – PPAT Kab. Semarang atas segala dukungan dan semangatnya;
8. Sahabat-sahabat saya yang selalu memberikan dukungan dan semangatnya;
9. Teman – teman semua yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan semangatnya;

Penulis menyadari dalam penyelesaian penyusunan skripsi ini tidak sedikit hambatan yang penulis hadapi. Penulis menyadari juga bahwa dalam penulisan proposal skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu penulis menerima kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Wasalamualaikum. Wr. Wb

Ungaran, 07 Maret 2022

Penulis,



FERA ANGGUN ISTIQOMAH
NIM. 18110043

ABSTRACT

The recording of the transfer of Property Rights is based on Government Regulation Number 24 of 1997. The purpose of this study is to find out what are the conditions for the transfer of Property Rights due to a sale and purchase, how is the procedure for recording the transfer of Property Rights due to a sale and purchase, and what are the obstacles that arise in recording the transfer of Property Rights. because of buying and selling. The research approach method used is empirical juridical. The data used in this study include primary data and secondary data. The requirements for recording the sale and purchase consist of material and formal requirements. The procedure for recording the transfer of Property Rights through the Sale and Purchase process includes plotting, checking certificates at the Land Office / BPN, making a deed of sale and purchase by the PPAT, recording the transfer of Property Rights at the Land Office / BPN. Some of the obstacles in transferring property rights are the lack of completeness of documents, disputes, people are reluctant to certify, and the requirements for BPJS .

Keywords: Property Rights, Land Registration, Registration of Transfer of Rights Owned by

ABSTRAK

Pencatatan pengalihan Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apa syarat-syarat pengalihan Hak Milik karena jual beli, bagaimana prosedur pencatatan pengalihan Hak Milik karena Jual beli, serta apa hambatan-hambatan yang timbul dalam pencatatan pengalihan Hak Milik karena jual beli. Metode pendekatan penelitian yang digunakan yaitu yuridis empiris. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Persyaratan pencatatan jual beli terdiri dari syarat materil dan formil. Prosedur pencatatan pengalihan Hak Milik melalui proses Jual Beli antara lain plotting, pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan / BPN, pembuatan akta jual beli oleh pihak PPAT, pencatatan pengalihan Hak Milik di Kantor Pertanahan / BPN. Beberapa hambatan dalam pengalihan Hak Milik yaitu kurangnya kelengkapan dokumen, sengketa, masyarakat enggan mensertipikatkan, serta persyaratan bpjs.dari suatu hambatan terdapat solusi yaitu melengkapi dokumen dalam hal kekurangan dokumen, tanah sengketa harus dimusyawarahkan, kantor pertanahan memberikan program pensertifikatan massal, serta harus melampirkan bpjs.

Kata Kunci : Hak Milik, Pendaftaran Tanah, Pencatatan Pengalihan Hak

Milik

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DALAM	i
HALAMAN PENYERAHAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
MOTTO.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I : Pendahuluan	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
1. Tujuan Umum	6
2. Tujuan Khusus	6
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II : Tinjauan Pustaka	
A. Hukum Tanah Nasional	8
B. Hak Milik	16
C. Pengalihan Hak Milik	19
D. Jual Beli	25

E. Syarat-syarat Pengalihan Hak	27
F. Pajak Jual Beli	30

BAB III : Metode Penelitian

A. Metode Penelitian	33
1. Jenis Penelitian	33
2. Metode Pendekatan Penelitian.....	34
3. Jenis Sumber Data	34
4. Metode Pengumpulan Data	35
5. Metode Analisis Data	35

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. syarat-syarat pencatatan pengalihan hak milik karena jual beli berdasarkan pp nomor 24 tahun 1997.....	36
B. Prosedur pencatatan pengalihan hak milik karena jual beli berdasarkan pp nomor 24 tahun 1997	43
C. hambatan yang timbul dalam proses pencatatan pengalihan hak milik karena jual beli.....	58
D. upaya penyelesaian hambatan yang timbul dalam proses pencatatan pengalihan hak milik karena jual beli.....	58

BAB V : Penutup

A. Kesimpulan	60
B. Saran	61

C. Daftar pustaka	62
D. Lampiran	65

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, maupun tumbuh-tumbuhan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi makhluk hidup terutama manusia, maka pemanfaatannya perlu diatur oleh negara. Dalam Undang- Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 menyatakan bahwa "Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".¹ Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Selain itu Pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat membawa pengaruh besar terhadap pengembangan lahan-lahan yang ada. Hal ini terjadi karena seiring dengan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggal juga semakin meningkat. Hal ini menyebabkan kedudukan tanah sangat penting bagi kebutuhan manusia. Dengan

¹ Nur, A & Suwondo, D.(2020). **Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli di Kabupaten Demak**, hal 325

demikian yang dimaksud dengan tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi, dimana permukaan bumi inilah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Secara tidak langsung pentingnya kedudukan tanah berpengaruh terhadap harga tanah yang ada serta berpengaruh pula pada bisnis jual beli tanah karena dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.

Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai medianya dilaksanakan tidak hanya oleh pemerintah melalui pembebasan tanah, tetapi juga dilaksanakan masyarakat melalui peralihan hak, khususnya melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Untuk hak atas tanah yang banyak dilakukan peralihan biasanya tanah dengan status Hak Milik.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak”

sehingga memiliki kekuatan. Terpenuhi maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.²

Berdasarkan pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hak milik atas tanah yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tentang peralihan hak milik atas tanah tersebut diatur dalam pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanahnya.

² Effendi Perangin, 1994, **Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal 237.

Tujuan dari dilaksanakan Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah³ :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selanjutnya berkaitan dengan kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa : Pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Berdasarkan pada ketentuan

³ Meiyani, E. (2009). **Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.**

tersebut dan sejalan dengan tujuan diadakannya pendaftaran tanah di Indonesia dalam melaksanakan pendaftaran tanah, dalam Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan - kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

dalam jual beli tanah, yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, menyatakan bahwa PPAT juga berperan dalam pelaksanaan jual beli tanah. PPAT diberi tugas dan wewenang untuk melayani masyarakat dalam melakukan perbuatan – perbuatan hukum dengan membuat Akta Peralihan Haknya maupun Akta Pembebanan Hak atas Tanahnya. Peralihan hak menyebabkan hak tersebut beralih dari seseorang kepada orang lain. Dari uraian tersebut muncul keinginan penulis untuk melakukan penelitian khususnya berkaitan dengan pelaksanaan pencatatan pengalihan hak milik melalui jual beli mengenai seperti apa saja syarat yang diperlukan, bagaimana prosedurnya dan hambatan apa yang terjadi dari kegiatan ini dan upaya penyelesaiannya.

B. RUMUSAN MASALAH

Dari pemaparan Latar Belakang untuk itu maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah :

1. Apa syarat - syarat Pencatatan Pengalihan Hak Milik karena Jual Beli berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kab. Semarang?
2. Bagaimana prosedur pencatatan pengalihan Hak Milik karena Jual Beli berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kab. Semarang?
3. Apa hambatan yang timbul dalam proses Pencatatan pengalihan Hak Milik karena Jual Beli?
4. Upaya penyelesaian dalam mengatasi hambatan dalam proses Pencatatan Pengalihan Hak Milik karena Jual Beli

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Tujuan Umum

- a. Untuk memenuhi serta melengkapi salah satu syarat akademis gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum UNDARIS
- b. Sebagai upaya untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang penulis peroleh selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum UNDARIS dan sumbangan pemikiran ilmiah di bidang ilmu hukum yang diharapkan dapat berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum, dan masyarakat umum.

2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui syarat – syarat pencatatan pengalihan hak milik karena jual beli berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kab. Semarang.

- b. Untuk mengetahui prosedur pencatatan pengalihan Hak Milik karena Jual Beli berdasarkan PP No.24 tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.
- c. Untuk mengetahui mengenai hambatan yang timbul dalam proses pencatatan pengalihan hak milik karena Jual Beli.
- d. Untuk mengetahui upaya penyelesaian dalam proses pencatatan pengalihan Hak Milik karena Jual Beli.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan yang berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan khususnya hukum perdata.

2. Manfaat praktis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat untuk dapat mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di kantor pertanahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Tanah Nasional

Hukum tanah nasional adalah hukum tanah Indonesia yang tunggal tersusun dalam suatu sistem berdasarkan alam pemikiran hukum adat mengenai hubungan hukum antara masyarakat hukum adat tertentu dengan tanah ulayatnya. Sehubungan dengan tanah, menurut alam pikiran hukum adat tertanam keyakinan bahwa setiap kelompok masyarakat hukum adat tersedia suatu lingkungan tanah sebagai peninggalan atau pemberian dari sesuatu kekuatan gaib sebagai pendukung kehidupan kelompok dan para anggotanya sepanjang zaman. Artinya bukan hanya untuk kepentingan suatu generasi, tetapi juga untuk generasi berikutnya dari kelompok masyarakat hukum adat tersebut.

Hukum tanah nasional bersifat materil dan formil, bersifat formil hukum tanah nasional harus dibuat oleh pembentuk undang – undang Indonesia, dibuat di Indonesia dan disusun pula dalam bahasa Indonesia. Hukum Tanah Nasional berlaku di seluruh wilayah Indonesia dan meliputi semua tanah yang ada di wilayah negara. Mengenai segi materilnya hukum tanah harus berkenaan dengan konsep, tujuan, asas – asas, sistem, dan isinya. Menurut UUPA menyatakan dalam konsideransnya bahwa hukum agraria atau Tanah itu:

1. Harus didasarkan atas hukum adat tentang tanah ;
2. Harus sederhana;
3. Harus menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia;
4. Harus tidak mengabaikan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama;
5. Harus memberi kemungkinan supaya bumi, air dan ruang angkasa dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur;
6. Harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia;
7. Harus memenuhi pula keperluan rakyat Indonesia menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
8. Harus mewujudkan penjelmaan daripada Ketuhanan Yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan sosial sebagai asas kerohanian negara dan cita – cita bangsa seperti yang tercantum di dalam pembukaan undang – undang dasar;
9. Harus merupakan pelaksanaan daripada dekrit presiden tanggal 5 juli 1959 dan manifesto politik republik indonesia sebagai yang ditegaskan dalam pidato presiden tanggal 17 agustus 1960;
10. Harus melaksanakan ketentuan dalam pasal 33 undang – undang dasar yang mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya sehingga dapat dipergunakan untuk

kemakmuran rakyat baik secara perseorangan maupun secara gotong royong.

Hukum adat dalam hukum tanah nasional disusun berdasarkan hukum adat tentang tanah dinyatakan dalam pernyataan mengenai hukum adat dalam UUPA sebagai berikut:

1. Penjelasan Umum angka III

“ Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat banyak. Oleh karena itu rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan – ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan Dunia Internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapasitas dan masyarakat swapraja yang feodal. “

2. Pasal 5

“ Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam undang – undang ini dan dengan peraturan perundang – undangan lainnya, segala

sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.”

3. Penjelasan Pasal 5

“ Penegasan, bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru.”

4. Penjelasan Pasal 16

“ Pasal ini adalah pelaksanaan dari ketentuan dalam pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang nasional didasrkan atas hukum adat, maka penentuan hak – hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasrkan pula atas sistematik dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Perlu kiranya ditegaskan, bahwa Hak Guna Usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Hak Guna Bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan dalam buku ke II Kitab Undang – undang Hukum Perdata.”

“ Dalam pada hak - hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan UU ini (pasal 7 dan 10), tetapi berhubungan dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan diberi sifat sementara dan akan di atur (ayat 1 huruf h jo psl 53)”

5. Pasal 56

“ Selama undang – undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan hukum

adat setempat dan peraturan lainnya mengenai hak – hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tdk bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang – undang ini.”

6. secara tidak langsung dalam Pasal 58

“ Selama undang – undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak - hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya undang – undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan – ketentuan dalam undang - undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan itu.”

Hukum adat yang oleh UUPA dijadikan dasar hukum tanah nasional adalah hukum aslinya golongan pribumi. Sebagaimana dinyatakan oleh Boedi Harsono, bahwa yang dimaksudkan UUPA dengan hukum adat yaitu hukum aslinya golongan rakyat pribumi, merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan. Konsepsi hukum adat mengenai pertanahan ini oleh Boedi Harsono dirumuskan dengan kata komunalistik religius. Konsepsi hukum adat yang bersifat komunalistik religius ini memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga negara

secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁴

Hukum tanah nasional yang diatur dalam UUPA merupakan dasar mengadakan kesatuan dan kesederhanaan di bidang hukum pertanahan. UUPA yang disusun sesuai dengan jiwa dan nilai-nilai luhur bangsa Indonesia, mencabut beberapa peraturan hukum agraria warisan penjajah Belanda. UUPA juga mengatur berbagai hak-hak yang dapat dipunyai oleh orang-orang, badan maupun persekutuan yang ada di Indonesia. Negara yang merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat mempunyai hubungan dengan tanah berupa hak menguasai negara. Keberadaan hak ulayat tetap diakui sepanjang masih ada dan sesuai dengan kepentingan nasional dan negara. UUPA memberikan kewenangan kepada orang atau badan hukum untuk menguasai tanah dengan diberikan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai.⁵

Dalam hukum adat hak penguasaan tanah yang tertinggi adalah **Hak Ulayat** yang mengandung 2 unsur yang beraspek hukum keperdataan dan hukum publik. Subyek hak ulayat yaitu masyarakat hukum adat baik teritorial maupun genealogik sebagai bentuk bersama para warganya. Hak ulayat meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersagkutan, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum. Hak ulayat mempunyai kekuatan yang berlaku ke dalam dan ke luar. Kedalam berhubungan

⁴ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan**, Isi dan Pelaksanaanya, Edisi Revisi Cetakan Keduabelas, (Jakarta:Djambatan,2008), hlm 206

⁵ Lihat penjelasan umum III Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria

dengan para warganya, sedangkan kekuatan berlaku ke luar dalam hubungannya dengan bukan anggota masyarakat hukum adatnya yang disebut “orang asing” atau “orang luar”.

Dalam rangka membangun Hukum Tanah Nasional, hukum adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan – bahannya, berupa konsepsi, asas – asas, dan lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma – norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat. Hukum tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan – bahan dari hukum adat, berupa norma – norma hukum yang dituangkan dalam peraturan - peraturan perundang – undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan hukum tanah nasional positif yang tertulis yang disusun dalam tata susunan atau sistemnya hukum adat. Seperti yang telah dikemukakan UUPA merupakan hasil produk yang pertama. Antara lain, hal itu terlihat dari sistem hak – hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang dimulai dengan :

1. Hak Bangsa Indonesia, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek hukum keperdataan dan hukum publik.
2. Hak Menguasai dari Negara yang bersumber pada hak Bangsa, dan beraspek hukum publik semata.
3. Hak – hak penguasaan individual terdiri atas :
 - a. Hak – hak atas tanah
 - b. Wakaf, hak individual berasal dari Hak Milik yang sudah diwakafkan dan mempunyai sifat serta kedudukan khusus dalam Hukum Tanah Nasional.

c. Hak Jaminan Atas Tanah, yang disebut hak tanggungan.

Sedangkan fungsi hukum adat sebagai sumber utama dalam pembanguna hukum tanah nasional ialah yang dimaksudkan dalam konsiderans atau berpendapat UUPA, bahwa hukum tanah nasional “ berdasarkan atas hukum adat”.

Lembaga – lembaga hukum yang dikenal dalam hukum adat umumnya adalah lembaga – lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana. Maka lembaga – lembaga yang diambil dalam membangun hukum tanah nasional jika perlu disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan zaman dan perubahan masyarakat yang akan dilayaninya. Tetapi penyempurnaan dan penyesuaian tersebut tidak mengubah hakikat serta tanpa menghilangkan sifat dan ciri kepribadian Indonesia lembaga – lembaga hukum yang bersangkutan. Dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya, diadakan dan disediakan suatu lembaga baru yang sebelumnya tidak dikenal dalam hukum adat, yaitu lembaga pendaftaran tanah. Hak – hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti pemilik tanahnya. Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern yang terbuka, lembaga jual – beli tanah semisalnya, mengalami modernisasi dan penyesuaian, tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai. Serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang rill dan terang. Jual – beli tanah menurut PP Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas

daya pembuktiannya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Suatu perbuatan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan, yang menurut hukum adatnya masyarakat yang terbatas lingkup personal dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan diketahui oleh Kepala Desa atau Adat.

2. HakMilik

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumidisebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai darinegara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama denganorang lain serta badan-badan hukum.⁶ Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:⁷

1. hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung olehseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dandapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak

⁶ Urip Santoso, **Hukum Agraria & Hak atas Tanah**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, Hlm 10

⁷ Supriadi, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hlm 64

Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

2. hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6."

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁸

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title "Hak Milik" yang secara hukum

⁸ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm 90-91

memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 6 UUPA:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.”

Pasal 7 UUPA:

“Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan Penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 17 UUPA:

“Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapaitujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan

hukum.

Pasal18 UUPA:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.”

Pasal21 ayat(1):

“Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”

3. Pengalihan Hak Milik

Pengalihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut di ketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.⁹

Pengalihan atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya kepemilikan suatu bidang dari satu pihak ke pihak lain. Pengertian Hak Atas Tanah adalah hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 16. hak yang dimaksud adalah Hak Milik, Hak Guna

⁹ Shofa, A. M. F. (2016). **Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**

Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas, yang akan ditetapkan dalam Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria.¹⁰

Hak yang dimaksud dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah Hak Milik, menurut pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat Pasal 6 UUPA yakni mengenai fungsi sosial dari setiap hak atas tanah. Jadi, menurut pasal 6 UUPA, ada tiga aspek dalam hak milik yaitu: turun-temurun yang artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup si pemilik akan tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Terkuat artinya bahwa hak milik tersebut tidak memiliki jangka waktu dalam penggunaannya dan merupakan hak yang terkuat karena terdaftar dan kepada orang yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut diberi tanda bukti hak berupa sertifikat tanah. Sedangkan pengertian terpenuh maksudnya bahwa hak milik tersebut dalam peruntukannya tidak terbatas, akan tetapi dibatasi oleh kepentingan masyarakat dan orang lain dan juga hak milik tersebut memberikan wewenang yang luas dan paling luas dalam peruntukan dan penggunaannya dibandingkan dengan hak-hak yang lain.

Hak Milik memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

¹⁰ Meiyani, E. (2009). **Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Cara Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus**. Hal 9

1. Hak terkuat, terpenuh dan bersifat turun temurun
2. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
3. Hanya Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia yang ditetapkan pemerintah Indonesia yang dapat menjadi pemegang Hak Milik. Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik pada orang asing dilarang
4. Hak milik mempunyai fungsi sosial
5. Penggunaan tanah Hak Milik oleh orang-orang yang bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah
6. Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan
7. Bagi semua Warga Negara Indonesia mempunyai hak yang sama untuk memiliki tanah Hak Milik tanpa memandang jenis kelamin dan ras.

Berdasarkan Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hak milik atas tanah dapat hapus apabila:

1. Tanah jatuh kepada Negara;
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 (untuk kepentingan umum, termasuk bangsa dan Negara dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-undang);
 - b. Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya;

c. Karena diterlantarkan;

d. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, bahwa warga Negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraanya wajib melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut, jika tidak maka hak tersebut hapus karena hokum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemiliknya tidak dapat dituntut kembali;

2. Tanahnya musnah.

Yang berarti bahwa tanah tersebut musnah karena bencana alam.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan: "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Artinya, Hak Milik dapat beralih karena pewarisan (tanpa suatu perbuatan hukum) dan dapat juga dialihkan (dengan perbuatan hukum, misalnya dengan jual beli, hibah, penukaran, pemberian wasiat, dan lain-lain. Hak Milik juga dapat beralih karena perkawinan yang menyebabkan percampuran harta, namun hal itu bukan peralihan dalam arti yang sebenarnya. Karena, pemilik semula masih turut memilikinya bersamasama dengan suami atau istrinya.

Hak milik dapat berpindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Ketentuan tersebut diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 26 :

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

Di dalam peralihan hak dikenal asas *nemo plus iuris* yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas “*iktikad baik*” yang berarti melindungi orang yang dengan *iktikad baik* memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Badan Pertanahan.

Dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Menurut pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diuraikan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.¹¹

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tugas PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sebelum PPAT melakukan peralihan hak atas tanah khususnya peralihan hak milik dengan cara jual beli yang dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, maka PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan / pengecekan sertifikat pada kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Menurut pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dijelaskan PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah

pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

4. JUAL BELI

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹²

Selanjutnya suatu "jual beli" dalam hukum adat dilakukan di muka Kepala Adat (Desa). Kepala Adat (Desa) ini, bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran, hukum dalam jual beli itu, jadi bukan sekedar sebagai

¹² Bachtiar Effendi, **Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah**, Alumni, Bandung, 1982, hal 30

saksi saja. Sehingga jual beli itu bisa dianggap "terang" dan masyarakat mengakui sahnya.

Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun separuh dari harga yang telah ditentukan).Jual beli menurut hukum adat dilakukan dimuka kepala adat yang bertindak sebagai saksi dan menjamin jual beli sah.

Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu :

1. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, mengubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
2. Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan.Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

Jual beli tanah dalam hukum adat itu antara lain :

- a. Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan

dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.

b. Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepada persekutuan.

c. Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.

d. Pemberian tanah (secara hibah atau warisan) Memberikan tanah dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia.

5. Syarat – syarat Pengalihan Hak

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

a. Hak Milik

b. Hak Guna Usaha

c. Hak Guna Bangunan

d. Hak Pakai

b. Syarat Formil Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

6. Pajak Jual Beli

menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.¹³

Sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagian dari bumi yang merupakan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹⁴

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang dimaksud perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.¹⁵ Hal ini diwujudkan melalui ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia

¹³ Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi, 2018, hlm. 3.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 396.

¹⁵ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ditetapkan pada tanggal 15 September 2009 dan mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dimaksudkan dalam rangka penyempurnaan sistem pemungutan pajak daerah dan pemberian kewenangan yang lebih besar kepada daerah di bidang perpajakan (*local taxing empowerment*), dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).¹⁶

bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang–Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah DanRetribusi Daerah disebutkan bahwa Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Pada wilayah Kabupaten Semarang Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2013 sebagai perubahan kedua atas Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 2010 pada pasal 57 menjelaskan bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak.

Jika Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada pasal 57 ayat 2 huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar

¹⁶ Marihot Pahala Siahaan, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah**, Jakarta: CV. Sagung Seto, 2011, hlm. 21.

Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap perolehan hak atas tanah dan/ bangunan.

Selain Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam jual beli juga dikenakan Pajak Penghasilan (PPh). Menurut Erly suandy PPh mempunyai pengertian termasuk kedalam pajak subjektif, artinya pajak dikenakan karena ada subjeknya yakni yang telah memenuhi kriteria yang telah ditetapkan dalam peraturan perpajakan. Sehingga terdapat ketegasan bahwa apabila tidak ada subjeknya, maka jelas tidak dapat dikenakan PPh.¹⁷

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 menerangkan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan seperti hak milik besarnya pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas dan/atau bangunan.

¹⁷ Erly suandy, **hukum pajak**, salemba empat, Jakarta halaman 43

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah, metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh sesuatu atau kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkrit dan cara utama mencapai tujuan. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Inti dari metodologi setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang bagaimana suatu penelitian hukum itu dilakukan. Sehubungan dengan hal tersebut, agar tercipta suatu karya tulis ilmiah yang sistematis dan terarah dengan menghasilkan argumentasi teori dan konsep baru yang sesuai dengan perkembangan yang ada, maka dalam penelitian skripsi ini digunakan metode sebagai berikut :

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam penulisan ini masuk dalam jenis penelitian yuridis empiris. Jenis Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan yang berkenaan tentang Pencatatan Pengalihan Hak Milik Karena Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Semarang. Tipe penelitian Yuridis empiris

dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literature-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

2. Metode Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris, yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku berkenaan prakteknya pada Pencatatan Pengalihan Hak Milik Karena Jual Beli Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Semarang. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data yang diperoleh secara langsung dari pihak-pihak yang terkait langsung dengan penelitian ini maupun data yang diperoleh dari pihak yang tidak terlibat langsung, dan dari bahan-bahan tertulis yang sesuai dengan permasalahan.

3. Jenis Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data yang diperoleh secara langsung dari pihak-pihak yang terkait langsung dengan penelitian ini, yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Semarang, Kantor PPAT, Kantor BKUD merupakan data primer. Sedangkan data yang diperoleh dari pihak yang tidak terlibat langsung, dan dari bahan-bahan yang sesuai dengan permasalahan merupakan data sekunder yaitu Perundang-undangan, jurnal-jurnal hukum, literatur-

literatur ilmiah. Disamping itu, lokasi penelitian masih terjangkau dari tempat tinggal peneliti, dengan demikian sangat membantu untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam penulisan ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, yang datanya merupakan data hasil wawancara dengan salah satu Petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang¹⁸, petugas Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang¹⁹ dan PPAT sebagai narasumber²⁰. Selain itu pengumpulan data juga didukung oleh data sekunder yaitu menggunakan data pustaka, diantaranya :

- a. Data hukum primer meliputi hasil wawancara dengan Petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang petugas Badan Keuangan Daerah Kabupaten Semarang, dan PPAT.
- b. Data hukum sekunder meliputi Undang - Undang dan Peraturan Pemerintah.
- c. Jurnal.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Data kualitatif adalah data-data yang berupa kata-kata yang diperoleh dari hasil studi

¹⁸ Levy Mulyani, Wawancara, Badan Pertanahan Nasional, (Kabupaten Semarang: 02 Februari 2022).

¹⁹ Julian Putra, Wawancara, Badan Keuangan Daerah, (Kabupaten Semarang: 10 Februari 2022).

²⁰ RR.ARUMDATI PRATIWI, Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Kabupaten Semarang: 08 Februari 2022)

kepuustakaan. Data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif berdasar pada disiplin ilmu hukum perdata untuk mencapai kejelasan dari masalah yang akan dibahas.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. SYARAT-SYARAT PENCATATAN PENGALIHAN HAK MILIK KARENA JUAL BELI BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dalam Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, dalam hal ini untuk memperjelas status tanah Hak Milik seseorang maka harus mengurus Sertipikat Hak Milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut PP Nomor 24 tahun 1997 pasal 37 Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka bisa saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain

melalui pengurusan Sertipikat kepemilikan tersebut. Dengan demikian, maka penguasaan terhadap Hak Miik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yaitu berupa surat atau Sertipikat Hak Milik. Apabila Sertipikat Hak Milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut sudah berpindah kepada orang lain dan orang lain yang mendapatkan Hak Milik yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Mengenai beralihnya kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut, bentuk hukum jual – beli merupakan salah satu pengalihan yang sering dilakukan oleh banyak masyarakat. Namun dalam melakukan proses jual beli ini baik tanah atau bangunan, seseorang harus mengetahui dan memenuhi persyaratan yang harus dilakukan baik syarat formil maupun materill. Adapun penjelasan mengenai syarat – syarat tersebut yaitu :

1. Syarat Materill

Syarat materil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli. Syarat materil yaitu²¹ :

a. pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau

²¹ Saranaung, F.M. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 2017, Halaman 10-17

tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.(Pasal 21 UUPA).

Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA). Dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Suatu bidang tanah yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu adalah pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang tersebut (pemilik). Jika pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Adapun Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c. Tanah hak yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) No. 3 tahun 1997 pasal 100 dijelaskan bahwa PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

Selain itu dalam PP Nomor 24 tahun 1997 pasal 39 ayat 1 huruf f menyebutkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta apabila obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya. Mengenai tanah - tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik(Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), Hak Pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang

dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.

2. Syarat Formil

Setelah syarat materil sudah terpenuhi semua maka dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

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

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan

peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa : “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Atas dasar ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa keharusan Akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada Hak Atas Tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila jual beli hak atas tanah belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT).

Sebelum Akta jual beli dibuat PPAT, para pihak untuk menyerahkan kelengkapan administrasi, UUPA menyebutkan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat dokumen kelengkapan sebagaimana dimaksud pada pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria No 3 tahun 1997 terdiri dari:

- a. Surat permohonan pendaftaran pengalihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pengalihan hak bukan penerima hak
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak
- e. Bukti identitas penerima hak
- f. Sertipikat Hak Milik Atas tanah yang dialihkan
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh
- j. Bukti pelunasan PBB

Untuk identitas para pihak selain KTP dan KK, bagi yang sudah menikah dilengkapi dengan surat nikah. serta diwajibkan membayar pajak dalam pengalihan jual beli seperti pajak BPHTB dan PPh.

Setelah semua persyaratan terpenuhi maka PPAT dapat membuat Akta Jual Beli tersebut untuk dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak Akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan Akta tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya. Menurut Pasal 26

UUPA, pengalihan Hak Milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan dimana pembelinya warga negara Indonesia. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda - benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang - undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

B. PROSEDUR PENCATATAN PENGALIHAN HAK MILIK KARENA JUAL BELI BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997

Setelah persyaratan terpenuhi selanjutnya yaitu prosedur kegiatan pendaftaran pengalihan hak milik dengan cara jual beli yang dilakukan oleh Pemohon (dalam hal ini merupakan perwakilan dari PPAT) di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah sebagai berikut :

1. Pengecekan Sertipikat

Pengecekan Sertipikat merupakan hal yang penting, karena dari ini kita dapat mengetahui apakah Sertipikat yang akan kita proses bersih atau tidak. Maksud bersih atau tidak dalam arti yaitu apakah sertipikat tersebut bermasalah seperti masih adanya tanggungan atau sertipikat tersebut sedang dalam sengketa.

Adapun, persyaratan cek keaslian sertipikat tanah yakni dokumen seperti ktp pemohon, pbb, sertipikat hak milik, formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup. Lalu membutuhkan surat kuasa apabila dikuasakan. Pelaksanaan cek sertipikat dilakukan secara online dengan mengunjungi website <https://htel-atrbpn.go.id> dan untuk biaya pengecekan sertipikat yaitu 50.000,- per sertipikat hak atas tanah.

2. Pembayaran pajak BPHTB (Pembeli)

BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebuah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan

UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem self assessment. Seperti yang dikemukakan oleh para sarjana di muka, sistem self assessment mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak. pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang biasa dikenal dengan BPHTB resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*).

Landasan yuridis pemungutan BPHTB terdapat dalam Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah

mengatur dengan jelas bahwa untuk dapat dipungut pada suatu daerah, setiap jenis pajak daerah harus ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten, harus terlebih dahulu ditetapkan peraturan daerah tentang pajak daerah tersebut. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Objek BPHTB adalah hak atas tanah dan atau bangunan.

Dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah UU No. 28/2009 dan peningkatan pelayanan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah, pemerintah menginstruksikan adanya petunjuk lebih lanjut mengenai pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB dalam kaitannya dengan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah. Petunjuk tersebut dituangkan dalam Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan Nomor SE12/MK.07/2014, Menteri Dalam Negeri Nomor 593/2278/ SJ, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/V/2014 tentang Petunjuk Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Kaitannya dengan Pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Surat Edaran Bersama BPHT tertanggal 6 Mei 2014.

Selain itu Perda Kabupaten Semarang No 12 tahun 2013 sebagai perubahan atas Perda Kabupaten Semarang No 10 tahun 2010 pada pasal 57 menjelaskan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) harga transaksi.

Jika Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dari nilai pasar. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.

Penentuan tarif tunggal ini dimaksudkan untuk kesederhanaan dan kemudahan perhitungan. Selain melibatkan berbagai macam peraturan yang saling terkait satu sama lain, pelaksanaan BPHTB juga melibatkan banyak pihak seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selaku pejabat umum dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan.

Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam proses pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, wajib pajak terlebih dahulu mengisi dan membayar perhitungan lembaran SSPD sebelum melakukan penandatanganan akta di

hadapan PPAT sesuai dengan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemungutan BPHTB didasarkan atas adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang disebabkan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Bagi pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan kewajiban dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh Undang - undang. Setiap undang - undang pajak harus menentukan dengan jelas kapan saat dan tempat pajak terutang, sehingga tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Adapun mekanisme pelaksanaan BPHTB di Kabupaten Semarang adalah sebagai berikut :

a. Wajib pajak mengisi formulir BPHTB dan mengajukan ke kantor BKUD (Badan Keuangan Daerah) dapat dikuasakan kepada PPAT dengan melampirkan persyaratan seperti ktp penjual, ktp pembeli, kk penjual, kk pembeli, pbb yang sudah lunas tahun berjalan, dan sertifikat hak milik. Jika terdapat perbedaan nama di pbb dan sertifikat wajib melampirkan surat keterangan beda nama dari kantor kelurahan lokasi tanah tersebut.

b. setelah mendapatkan persetujuan harga transaksi dari kantor BKUD (Badan Keuangan Daerah) dan sudah terverifikasi selanjutnya wajib pajak harus membayar BPHTB yang dapat dibayarkan di Bank Jateng.

c. Wajib Pajak dalam membayar atau menyetor BPHTB dapat dilakukan oleh Wajib Pajak sendiri atau minta bantuan kepada PPAT, bahkan pembayaran ini dapat dilakukan oleh orang ketiga, misalnya saudara Wajib Pajak. Kewajiban untuk melunasi pajak BPHTB yang terutang disetorkan atau dibayarkan ke Bank/Kantor Pos Persepsi yang ditunjuk di wilayah Kota Semarang yang meliputi letak tanah atau bangunan dengan menggunakan SSB (Surat Setoran BPHTB) sebanyak 3 lembar SSB.

d. Setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran di Bank/Kantor Pos Persepsi akan menerima SSB yang telah dibubuhi register kas dari Bank/Kantor Pos Persepsi, dengan ketentuan Lembar SSB ke-1 untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran BPHTB yang terutang dan lembar SSB yang ke-2 untuk Notaris/PPAT sebagai arsip dan lembar SSB ke-3 untuk Kantor Pertanahan sebagai salah satu syarat untuk proses jual beli, lembar ke-4 untuk fungsi pelayanan BKUD sebagai lampiran permohonan peneliian SSP9 BPHTB, lembar ke-5 untuk Bank yang ditunjas Daerah sebagai arsip, lembar ke-6 untuk Bank yang ditunjuk/Kas Daerah sebagai laporan kepada BKUD.

e. Apabila ternyata dalam penghitungannya ternyata nihil, maka SSB nihil tidak perlu disampaikan ke Bank/Kantor Pos Persepsi, akan tetapi cukup diketahui oleh

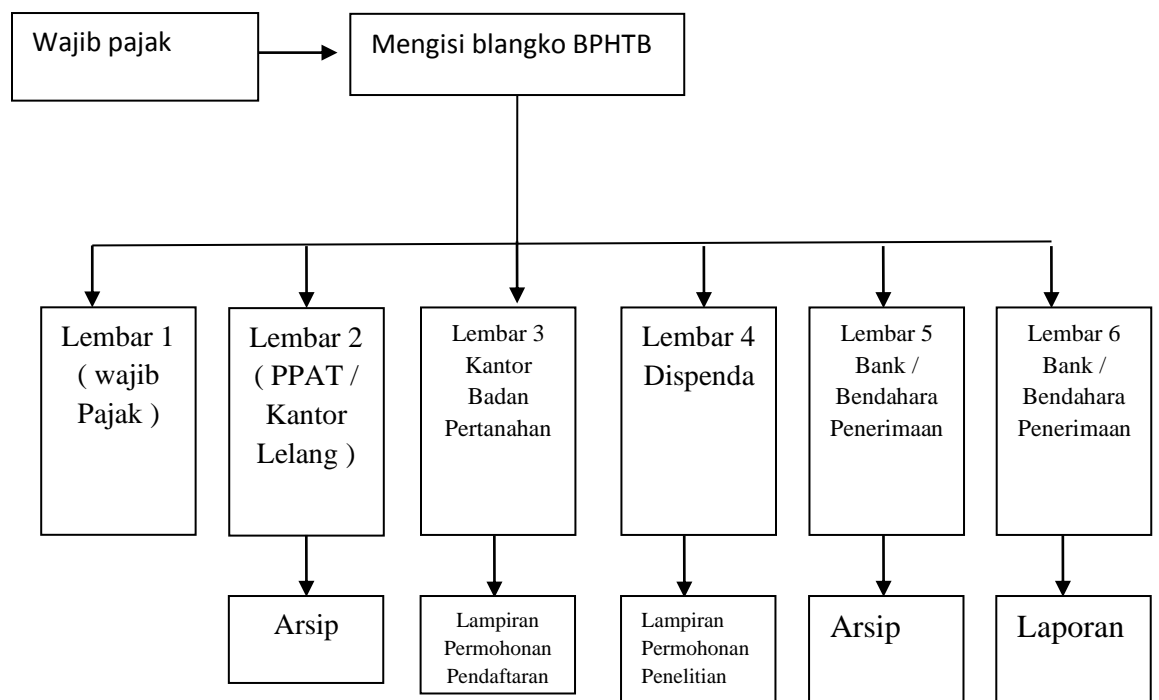
PPAT/Notaris atau Pejabat Lelang atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Cara menghitung besarnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan dapat berpedoman kepada ketentuan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 87 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah nilai Perolehan objek Pajak. Sedangkan Pasal 88 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebutkan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Jika melihat besaran perhitungan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang sesuai dengan Undang - Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah, dan Perda Kabupaten Semarang Nomor 12 tahun 2013 Sebagai contoh : pajak pembeli yang harus di bayar sebesar adalah :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \\ &= (\text{Rp. } 150.000.000 - \text{Rp. } 60.000.000) \times 5\% \\ &= \text{Rp. } 4.500.000. \end{aligned}$$

Keterangan : Nilai NPOPTKP merupakan Rumus Nilai Mutlak yang ada pada perhitungan Pajak BPHTB.

Berikut alur bagan pajak BPHTB :



3. PPH (Pajak Penghasilan)

Dalam PP Nomor 34 tahun 2016 menerangkan bahwa pajak dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan. Selain itu dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 menerangkan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan seperti hak milik besarnya pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pada PP Nomor 34 tahun 2016 juga menerangkan bahwa Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:

a. 2,5 o/o (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;

b. 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

c. 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 yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Di Kabupaten Semarang perhitungan tarif PPH ini disesuaikan dengan Nilai Harga Pasar dari BPHTB-nya. Sebagai contoh pajak penjual yang harus dibayarkan sebesar :

$$\begin{aligned} \text{PPh} &= \text{Nilai Pengalihan} \times 2,5 \% \\ &= \text{Rp. } 150.000.000 \times 2.5 \% \\ &= \text{Rp. } 3.750.000 \end{aligned}$$

Penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan meliputi penelitian formal yaitu dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan. Penelitian materil dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak :

- a) Tempat wajib pajak terdaftar dimana surat pemberitahuan tahunan Pajak Penghasilan wajib pajak diadministrasikan atau kegiatan usaha dilakukan dalam hal wajib pajak merupakan wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.
- b) Atau wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal untuk orang pribadi yang belum memiliki NPWP.

Untuk melakukan pembayaran pajak penghasilan harus membuat kode billing terlebih dahulu untuk mendapatkan kode billing bisa datang langsung ke kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) . Dalam pembuatan kode billing ini bagi penjual yang mempunyai NPWP Pribadi diwajibkan membawanya dan menyertakannya dalam syarat permohonan PPh. Kode billing ini memuat tarif PPh yang wajib dibayarkan serta keterangan mengenai jenis pajak yang dimohon, dalam hal pengalihan jual beli ini keterangan pajaknya yaitu PPh Final.

Setelah kode billing dibuat dan wajib pajak telah melunasi pembayaran pph maka dapat mendaftarkan formulir permohonan yang telah diisi dengan lengkap. Setelah semua selesai di daftarkan pada Kantor KPP Pratama bisa dengan datang langsung ke kantor pelayanan pajak pratama maupun permohonan dapat dikirim melalui email kantor pajak pratama maka dalam waktu kurang lebih minimal 3 (tiga) hari, maksimal 1 (satu) minggu SSP PPh sudah bisa didapat sebagai syarat permohonan proses pengalihan jual beli.

4. Pembuatan Akta Jual Beli

Menurut pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diuraikan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tugas PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Sebelum PPAT melakukan peralihan hak atas tanah khususnya peralihan hak milik dengan cara jual beli yang dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, maka PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan / pengecekan sertifikat pada kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Setelah itu pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum, akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Menurut pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dijelaskan PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya

tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

5. Proses Pendaftaran Pengalihan di Kantor Pertanahan

Setelah semua prosedur baik dari plotting, Pengecekan Sertipikat, Pajak BPHTB dan PPh selanjutnya yaitu proses pendaftaran berkas jual beli pada Kantor Pertanahan / BPN. Dalam hal ini berkas yang didaftarkan menggunakan Map khusus dari Kantor Pertanahan yaitu Map Peralihan Hak. Persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka kegiatan pendaftaranperalihan hak milik atas tanah berdasarkan lampiran keputusan KepalaBadan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 Tentang StandarProsedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan BadanPertanahan Nasional, antara lain sebagai berikut :

1. Surat Pengantar dari PPAT
2. Surat Permohonan
3. Surat Kuasa (apabila dikuasakan) bermaterai cukup
4. Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dan sudah ditanda tangani oleh para pihak (dalam akta jual beli (AJB) akta yang didaftarkan yaitu akta lembar ke 2 (dua)
5. Foto copy Identitas para pihak baik penjual maupun pembeli seperti KTP, KK, dan Surat Nikah bagi penjual yang berstatus suami istri.
6. Foto copy bukti pelunasan PBB

7. SPPD BPHTB dan SSP PPh

8. Beda Nama Pbb (apabila nama wajib pajak di pbb dan sertipikat terdapat perbedaan)

9. Sertipikat asli

Pencatatan pengalihan Hak Atas tanah dalam buku tanah, Sertifikat dan daftar lainnya. Berdasarkan Pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pencatatan peralihan hak dalam buku tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- 2) Nama atau nama - nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- 3) Yang tersebut pada ayat (1) dan (2) juga dilakukan pada Sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar - daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- 4) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

5) Waktu dan Biaya Pendaftaran Peralihan Hak

a) Waktu

Waktu yang dibutuhkan untuk pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli yaitu :

- i. 38 (tiga puluh delapan) hari untuk tanah Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha dan untuk tanah Non Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m²
- ii. 57 (lima puluh tujuh) hari untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha dan untuk tanah Non Pertanian yang luasnya lebih dari 2.000 m² s.d. 3.000 m²
- iii. 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk tanah Non Pertanian yang luasnya lebih dari 5.000 m²

b) Biaya

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Pendapatan Negara Bukan Pajak, yang berlaku pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, bahwa biaya yang harus dibayar oleh pemohon dalam proses pendaftaran pengalihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli yaitu :

Sebagai contoh rumus PNBP Pengalihan Hak (Jual Beli) :

$$\text{PNBP} = \underline{(\text{Nilai Zona Nilai Tanah} \times \text{Luas Tanah})} + \text{Rp. 50.000,-}$$

$$\begin{aligned}
& 1.000 \\
& = \frac{(\text{Rp. } 200.000 \times 200)}{1.000} + \text{Rp. } 50.000,- \\
& = \text{Rp. } 90.000
\end{aligned}$$

Jadi PNPB yang harus dibayarkan sebesar Rp. 90.000,- (sembilan puluh ribu rupiah).

C. HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PROSES PENCATATAN

PENGALIHAN HAK MILIK KARENA JUAL BELI

Dalam pelaksanaan kegiatan pencatatan pengalihan hak milik karena jual beli ada hambatan yang mengakibatkan pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya kurang lancar atau tidak selesai tepat pada waktunya yaitu :

adanya persyaratan pendaftaran tanah mulai per-tanggal 01 Maret 2022 harus melampirkan kartu BPJS. jika kartu BPJS pemohon tidak aktif atau pemohon tidak mempunyai kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS).

D. UPAYA PENYELESAIAN HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PROSES PENCATATAN PENGALIHAN HAK MILIK KARENA JUAL BELI

Dari hambatan yang terjadi terdapat solusi dalam mengatasi hambatan tersebut seperti : jika pemohon tidak mempunyai BPJS atau BPJS tidak aktif maka pemohon harus membuat BPJS terlebih dahulu, pendaftaran berkas pengalihan hak milik di kantor pertanahan bisa saja di terima tetapi dengan ketentuan saat mengambil hasil produk sertipikat yang sudah jadi dengan membawa dan

menunjukkan kartu BPJS kepada petugas loket. Sedangkan jika BPJS pemohon tidak aktif maka pemohon harus mengaktifkan BPJS terlebih dahulu.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan

sebagai berikut :

1. Syarat-syarat pencatatan pengalihan Hak Milik karena Jual Beli berdasarkan PP nomor 24 tahun 1997 :
 - a. Syarat materil meliputi pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, berhak membeli tanah yang bersangkutan, Tanah hak yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa.
 - b. Syarat formil yaitu setelah semua syarat materil terpenuhi maka selanjutnya PPAT dapat membuat akta jual beli yang nantinya akan dibubuhi tanda tangan para pihak penjual maupun pembeli.
2. Prosedur pengalihan Hak Milik :
 - a. plotting bertujuan untuk memastikan kebenaran dari data sertifikat tersebut.
 - b. Pengecekan Sertipikat merupakan hal yang penting, karena dari ini kita dapat mengetahui apakah Sertipikat yang akan kita proses bersih atau tidak.
 - c. PPAT diberi wewenang untuk mebuat Akta Jual Beli yang dihadiri oleh para pihak dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

- d. pendaftaran pengalihan hak PPAT wajib menyampaikan kelengkapan dokumen-dokumen ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja.
3. Hambatan pengalihan Hak Milik karena jual beli masih kurangnya kelengkapan berkas, pemahaman masyarakat terhadap pengalihan hak milik. Serta obyek tanah yang sengketa dan harus melampirkan bpjs sebagai salah satu persyaratan pengalihan hak milik.

B. SARAN

1. Bagi masyarakat yang sudah memiliki biaya segera mendaftarkan pengalihan hak milik untuk memperoleh sertifikat. Di mana sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Sebaiknya PPAT dalam menerbitkan akta jual beli tanah harus teliti, dan cermat. untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan, sehingga pencocokan data-data yang ada pada sertifikat dan buku tanah yang ada pada di Kantor Pertanahan dapat dilakukan dengan cepat sehingga tidak memerlukan waktu yang lama.
3. Diharapkan kesadaran dari masyarakat untuk tidak melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik.

DAFTAR PUSTAKA

Internet :

- Amalia, Nurul Riska. (2017). Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai.
- Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1982, hal 30
- Erza Putri, Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <https://erzaputri.blogspot.com>
- Erfa Meryani. 2009, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Jual Beli, Semarang
- Husodo, Bima Satrio; Harjati, Eny. (2017). Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- Marliana, Leni (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Nur, A., & Suwondo, D. (2020). Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupaten Demak. 324–339.
- Shofa, A. M. F. (2016). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Digital Repository Universitas Jember, (September 2019), 2019–2022.
- Saranaung, F. M. (2017). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 151(2), 10–17

Buku :

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaanya, Edisi Revisi Cetakan Keduabelas, (Jakarta:Djambatan,2008), hlm 206

Effendi Perangin, 1994, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal 237.

Erly suandy, hukum pajak, salemba empat, Jakarta halaman 43.

Mardiasmo, Perpajakan, Yogyakarta: Andi, 2018, hlm. 3.

Marihot Pahala Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah, Jakarta: CV. Sagung Seto, 2011, hlm. 21.

Peter Mahmud Marzuki. 2010, Penelitian Hukum, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT Supriadi. 2009, Hukum Agraria, Jakarta : Sinar Grafika

Sanat HMT Sinaga. 2007, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak, Bandung : Pustaka Sutra

Sudaryo Soimin. 2004, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta : Sinar Grafika

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2009, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada

Urip Santoso.2007, Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah, Jakarta : Kencana Prenada Media Group

Perundang-undangan :

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Hukum Agraria.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah :

Peraturan Daerah Kabupaten Semarang No 12 tahun 2013 sebagai perubahan atas Perda Kabupaten Semarang No 10 tahun 2010 pada pasal 57 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pasal 103 ayat 01 Tentang kewajiban PPAT menyampaikan dokumen kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari

LAMPIRAN

a. contoh cek sertipikat



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG

PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 3415 / 2022
NTPN : 820220117790055 17/01/2022 15.40.17

Permohonan

- No Berkas : 3415 / 2022
- NTPN : 820220117790055 17/01/2022 15.40.17

Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 02067
- Kelurahan Cukil
- No Seri : AAN484528
- NIB : 11070208.02211
- No SU : SU.01647/2019
- No SK :
- Luas : 619 m²
- Asal Hak : Konversi
- Tgl Penerbitan : 28/05/2019
- Tgl Berakhir Hak :

Nama Pemilik

- SUSETIANINGSIH
MAGELANG, 30 AGUSTUS 1988
- RYAN RAHADI
MAGELANG, 11 APRIL 1992
- RATNA AYU PRATIWI
DEMAK, 16 AGUSTUS 1995

Penunjuk

- Warkah No. : 30535/2019

Catatan Pendaftaran Terakhir

- PEWARISAN Tanggal 28/12/2021

Daftar Hak Tanggungan

- Sertipikat ini tidak sedang diagunkan

Blokir

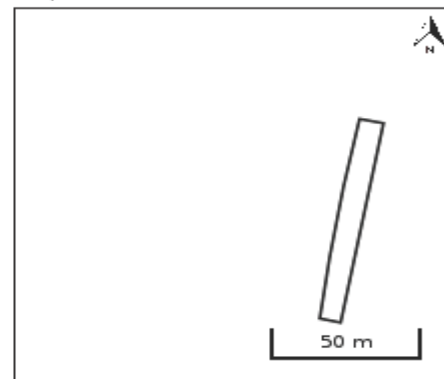
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir

Sita

- Sertipikat ini tidak terdapat sita

Riwayat Kasus

- Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara



Rencana Detil Tata Ruang/Rencana Tata Ruang
Wilayah belum terintegrasi

* Informasi ini Valid pada saat diterbitkan pada tanggal 17 Januari 2022 pukul 15:40:33

* Apabila dalam waktu 7 hari sejak diterbitkan Pengecekan Sertipikat ini tidak dilakukan Perbuatan Hukum maka diwajibkan untuk mengajukan Pengecekan Sertipikat yang baru.

* Lokasi bidang tanah dapat dicek melalui aplikasi 'Sentuh Tanahku'.

* Pengecekan elektronik bukan merupakan ijin pembuatan Akta. PPAT wajib meneliti data pengecekan,


Perhatian :

- Asli dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik BSR.
- Dilarang melakukan transmisi, penyebaran atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.
- Kode QR akan menampilkan dokumen edisi yang terbaru.



b. contoh BPHTB

Christiani
Not. PR. Anumdati Pratiwi



**TELAH DILAKUKAN VERIFIKASI
BERKAS PAJAK BPHTB**

Lembar 2
Untuk PPAT / NOTARIS

N.P.W.P.D :

No.	Nama Berkas	Keterangan
1	Fotocopy Sertifikat Tanah / Bangunan	✓
2	Fotocopy KTP Penjual / Pemberi Hak	
3	Fotocopy KTP Pembeli / Penerima Hak	✓
4	Fotocopy Kartu Keluarga	
5	Kuitansi Transaksi Jual Beli	✓
6	Fotocopy SPPT PBB Tahun Berjalan	✓
7	Fotocopy STS PBB Tahun Berjalan	✓
8	Surat Keterangan Waris	
9	Surat Pernyataan Nilai Transaksi / Nilai Pasar	
10	Keterangan Pemenang Lelang	
11	Surat Keterangan ada/tidak ada bangunan	
12	Surat Pengikatan Jual Beli	
13	Surat Pelepasan Hak	
14	Fotocopy Akta Pendirian Badan / Yayasan	
15	
16	
17	

LM. 8067

Jenis Perolehan Hak BPHTB :

Petugas :

TRİYANTO
1. NIP. 19650415 198503 1 011

FEBRU SETIAWAN
2. NIP. 19720212 199303 1 003

23 DEC 2021

Ungaran,
A.n. KEPALA BKUD KABUPATEN SEMARANG
Kepala Bidang Pajak Daerah



ADHI TRIYUMA SETIAWAN, A.P., M.H
19751015 199412 1 001

**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD - BPHTB)**

Lembar 2
Untuk PPAT / NOTARIS

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBYEK PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

DHAINOTAMA SATYA PRAJA

BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN SEMARANG 3323132110000007454

A. 1. Nama Wajib Pajak : CHRISTIANTI
 2. NPWPD : P 2 1 1 5 6 0 5 1 0 0 0 0
 3. Alamat Wajib Pajak : Pedurungan Tengah RT/RW : 002/014 Blok/Kav/Nomor : Pedurungan
 4. Kelurahan / Desa : Samarang 6. Kecamatan : Pedurungan
 7. Kabupaten / Kota : Samarang 8. Kode Pos :

B. 1. NOP PBB : 3 3 2 2 0 2 0 0 0 8 0 0 3 0 0 2 2 0
 2. Lokasi Objek Pajak : Cukri
 3. Kelurahan / Desa : Cukri 4. RT/RW :
 5. Kecamatan : Tengaran 6. Kabupaten/Kota : Samarang

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Dilai luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh	Dilai berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (Bumi)	7. Luas Tanah (Bumi) m ²	9. NJOP Tanah (Bumi) m ²	(angka 7 x angka 9)
	<u>619</u> m ²	<u>48.000</u> Rp	11. Rp. <u>29.712.000</u> (angka 8 x angka 10)
Bangunan	8. Luas Bangunan m ²	10. NJOP Bangunan/ m ²	(angka 11 + angka 12)
	<u>-</u> m ²	<u>-</u> Rp	12. Rp. <u>-</u> (angka 11 + angka 12)
NJOP PBB			13. Rp. <u>29.712.000</u>
15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan : <u>0 1</u>			14. Harga transaksi/Nilai pasar Rp. <u>77.375.000,-</u>

16. Nomor Sertifikat Tanah : Hak Milik : 2067 / Cukri

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan Penghitungan Wajib Pajak)

	Dalam Rupiah
1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1. ▶ <u>77.375.000,-</u>
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP)	2. ▶ <u>60.000.000,-</u>
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKPK)	3. ▶ <u>17.375.000,-</u>
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4. ▶ <u>868.750,-</u>

D. Jumlah Setoran berdasarkan :

a. Penghitungan Wajib Pajak

b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN *)

c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi : % berdasarkan Peraturan KDH No. :

d. Penghitungan Wajib Pajak

23 DEC 2021

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) : Rp. 868.750,- (dengan huruf) : delapan ratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah

(berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)


tanggal 24 DEC 2021
 WAJIB PAJAK / PENYETOR : CHRISTIANTI
 Nomor Dokumen :
 NPBB baru :

MENGETAHUI
PPAT / NOTARIS
RR. ARUNDATI PRATIWI, SH, MKY

24 DEC 2021
DITERIMA OLEH
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
Tanggal :

Hanya diisi oleh petugas B K U D

c. contoh hasil PPh

 KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH DJP JAWA TENGAH I
KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA SALATIGA
JL. DIPONEGORO NO. 163
TELEPON 0298 312802, FAKSIMILE 0298 312802, SITUS www.pajak.go.id
LAYANAN INFORMASI DAN PENGADUAN KRING PAJAK (021) 1500200
EMAIL: pengaduan@pajak.go.id, informasi@pajak.go.id

SURAT KETERANGAN PENELITIAN FORMAL BUKTI PEMENUHAN
KEWAJIBAN PENYETORAN PAJAK PENGHASILAN
NOMOR : SKET-299/PHTB/WPJ.10/KP.0703/2022
Tanggal : 14 Januari 2022

TELAH DITELITI

A. Identitas Wajib Pajak

Nama Wajib Pajak : SUSETIANINGSIH
NPWP : 00.000.000.0-505.000
Alamat Wajib Pajak : P.R.PATAH BLOK. M/20 RT/RW 002/004,
SRIWULAN, SAYUNG, KAB DEMAK


B. Identitas Objek Pajak

Nomor Objek Pajak : 332202000801300220
Alamat Objek Pajak : BANDARI D.44 RT 000 RW 000 SHM 2067/CUKIL
Luas Tanah/Bangunan : 206m² / 0m²

C. Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran PPh

Kode Akun Pajak : 411128
Kode Jenis Setoran : 402
Jumlah Pembayaran : Rp 644,792
Jumlah SSP : 1

(Kode Verifikasi) : 1014348250766



Pelayanan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan
Tidak Dipungut Biaya

*Dalam hal terdapat data yang menyebabkan Pajak Penghasilan kurang dibayar,
Direktorat Jenderal Pajak berwenang untuk menagih kekurangannya*

d. contoh kode billing



KEMENTERIAN KEUANGAN R.I.
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK

CETAKAN KODE
BILLING

NPWP : 64.093.456.8-505.000
NAMA : AHMAD HALIMI
ALAMAT : GEDANGANAK, JL.BINTAN SELATAN RT 4 RW 6 GEDANGANAK

NOP : 33.22.141.004.015-0038.0
JENIS PAJAK : 411128
JENIS SETORAN : 402
MASA PAJAK : 03-03
TAHUN PAJAK : 2022
NOMOR KETETAPAN : -
JUMLAH SETOR : Rp. 4.375.000
TERBILANG : Empat Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah

URAIAN : HM. 3299 / Leyangan

NPWP PENYETOR : 64.093.456.8-505.000
NAMA PENYETOR : AHMAD HALIMI

GUNAKAN KODE BILLING DI BAWAH INI UNTUK MELAKUKAN PEMBAYARAN.
ID BILLING : 2262 3810 4738 108
MASA AKTIF : 31/03/2022 15:44:07

Catatan : Apabila ada kesalahan dalam isian Kode Billing atau masa berlakunya berakhir, Kode Billing dapat dibuat kembali. Tanggung jawab isian Kode Billing ada pada Wajib Pajak yang namanya tercantum di dalamnya.