

Buku Ajar

TUNTUNAN PEMBUATAN AKTA TANAH

Buku Ajar

TUNTUNAN PEMBUATAN AKTA TANAH

**AKUR NURASA
DIAN ARIES MUJIBUROHMAN**

STPN Press

Bekerja sama dengan

Program Studi DIV STPN, 2020

Tuntunan Pembuatan Akta Tanah
©Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman (Edisi I)

Penulis: Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman
Penyunting: Tim Prodi DIV STPN
Layout dan Sampul: Wawan

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia
oleh STPN Press, November 2020
Gedung Administrasi Akademik LT II
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293
Tlp. (0274) 587239, ext: 351
Faks: (0274) 587138
Website. www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn_press@stpn.ac.id

Bekerja sama dengan

Program Studi DIV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
Gedung Pengajaran Lantai I,
Jalan Tata Bumi Nomor 5, Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta 55293
Telp: 0274-587239,
website: <http://prodi4.stpn.ac.id/>

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)
Tuntunan Pembuatan Akta Tanah
STPN Press, 2020
xi + 126 hlm.: 15,5 x 23 cm
ISBN: 978-602-7894-20-4

Buku Ajar ini tidak diperjualbelikan Hanya untuk kalangan

KATA PENGANTAR

Penyusunan Buku Ajar Tuntunan Pembuatan Akta Tanah telah mengacu pada Kurikulum yang ada, sehingga buku ajar ini berfungsi untuk membantu mahasiswa dalam melaksanakan proses belajar di ruang kelas, karena disusun berdasarkan kurikulum yang berlaku saat ini, dan buku ajar ini memberikan kesempatan bagi mahasiswa untuk mengenali, mengingat, dan menerapkan keilmuan yang diajarkan.

Selama proses penyusunan buku ajar, telah dilakukan beberapa kali perbaikan disesuaikan peraturan-peraturan hukum yang terbaru dan perkembangan di Kantor Pertanahan untuk memastikan bahwa substansi buku ajar ini dapat dipertanggungjawabkan secara akademis. Namun demikian, untuk penyempurnaan buku ajar ini, kritik dan saran kearah yang lebih baik kami ucapkan terima kasih.

Semoga buku ajar ini dapat bermanfaat untuk mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta dan tidak tertutup kemungkinan buku ajar ini bermanfaat bagi mahasiswa Perguruan Tinggi lain, bagi Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notaris dan masyarakat umum lainnya. Karena dalam beberapa hal pembuatan akta tanah di masing-masing daerah berbeda penerapannya.

Pada akhirnya penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam menyusun buku ajar ini.

Yogyakarta, Oktober 2020

SAMBUTAN KETUA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

Bersyukur kepada Allah SWT pada akhirnya telah diterbitkan Buku Tuntunan Pembuatan Akta Tanah sebagai pedoman mahasiswa dan dosen dalam proses belajar mengajar. Kami menyambut baik terbitnya buku ajar ini, semoga buku ini bermanfaat bagi para mahasiswa pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, namun juga bermanfaat bagi masyarakat umum lainnya.

Buku ajar ini berisi materi-materi dasar mengenai pembuatan akta tanah, maka menjadi kebanggaan tersendiri, karena bertambah lagi koleksi buku yang diterbitkan oleh para dosen STPN. Hal ini tentu sangat baik untuk dinamika dan pengembangan kajian-kajian pertanahan, baik dalam tataran normatif maupun empiris. Kami mengucapkan selamat atas terbitnya Buku Ajar Tuntunan Pembuatan Akta Tanah. Semoga para penulis terus berkarya, sehingga tercipta buku-buku baru yang sesuai dengan perkembangan ilmu pertanahan/agraria dan tata ruang untuk melengkapi kepustakaan ilmu pengetahuan pertanahan yang telah ada.

Yogyakarta, November 2020

Dr. Ir. Senthot Sudirman, M.S.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
SAMBUTAN KETUA STPN	vi
DAFTAR ISI	vii
PENGANTAR MATA KULIAH	ix
BAB I JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	
A. Pengertian PPAT	1
B. Tugas dan Kewenangan PPAT	3
C. Jenis-Jenis PPAT	9
D. Larangan, Hak dan Kewajiban PPAT	11
E. Rangkuman	13
BAB II PEMBUATAN AKTA OTENTIK	
A. Pengertian Akta Otentik	16
B. Bentuk Akta	17
C. Pembuatan Komparisi Akta	20
D. Hal-Hal Penting Dalam Pembuatan Akta	24
1. Kedewasaan	24
2. Persetujuan	26
3. Kuasa	30
4. Kuasa Mutlak	32
E. Rangkuman	34
BAB III PAJAK-PAJAK PPH DAN BPHTB PENGALIHAN HAK ATAS TANAH	
A. Pajak Penghasilan (PPh)	37
B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	45
C. Rangkuman	61
BAB IV AKTA-AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT	
A. Akta Jual Beli	63

B. Akta Hibah	71
C. Akta Tukar Menukar	72
D. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)	75
E. Akta Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik	80
F. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (APDP).	83
G. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	87
H. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	103
I. Rangkuman	110
Daftar Pustaka	116
Indeks	120

PENGANTAR MATA KULIAH

Mata Kuliah : Akta Tanah

Bobot : 3 (Tiga) SKS

A. **Capaian Pembelajaran Mata Kuliah (CPMK)**

Setelah menyelesaikan pembelajaran pada mata kuliah ini, mahasiswa diharapkan:

1. Mampu menjelaskan tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah.
2. Mampu menjelaskan prinsip-prinsip dalam pembuatan akta otentik.
3. Mampu menghitung dan menetapkan PPh dan BPHTB dalam transaksi pengalihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
4. Mampu menganalisis dan merumuskan pembuatan 8 (delapan) akta-akta PPAT.

B. **Deskripsi Mata Kuliah**

Mata Kuliah Akta Tanah: Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembuatan Akta Otentik, Pajak-Pajak PPH dan BPHTB Pengalihan Hak Atas Tanah dan Akta-Akta yang dibuat oleh PPAT.

C. **Kriteria Penilaian**

Penilaian akan dilakukan dengan menggunakan Kriteria Penilaian yang sesuai dengan Peraturan Akademik, dengan bobot penilaian

tugas mandiri 60%, Ujian Tengah Semester 20% dan Ujian Akhir Semester 20%.

D. Rencana Pembelajaran Mingguan

Bentuk pembelajaran pada mata kuliah Akta Tanah melalui ceramah, diskusi dan pendalaman materi, praktek dan latihan soal. Media Pembelajaran yaitu Modul dan Literatur lain yang berkaitan. Berikut ini Rencana Pembelajaran Mingguan.

TM Ke-CPMK	Sub Capaian Pembelajaran Mata Kuliah (Sub-CPMK)	Pokok Bahasan	Metode Penilaian	
CPMK 1-2	Mampu menjelaskan tentang jabatan PPATPejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian PPAT 2. Tugas dan Kewenangan PPAT 3. Jenis-Jenis PPAT 4. Larangan, Hak dan Kewajiban PPAT 	Tugas Mandiri	10%
CPMK 3-4	Mampu menjelaskan prinsip-prinsip dalam pembuatan akta otentik	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian Akta Otentik 2. Bentuk Akta 3. Pembuatan Komparisi Akta 4. Hal Penting Dalam Pembuatan Akta 	Tugas Mandiri	10%
CPMK 5-6	Mampu menghitung dan menetapkan PPh dan BPHTB dalam transaksi pengalihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pajak Penghasilan (PPh) 2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) 	Tugas Kelompok	10%
UJIAN TENGAH SEMESTER (UTS)				20%
CPMK 8-13	Mampu menganalisis dan merumuskan pembuatan 8 (delapan)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Akta Jual Beli 2. Akta Hibah 	Tugas Mandiri	30%

	akta-akta PPAT.	<ol style="list-style-type: none"> 3. Akta Tukar Menukar 4. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) 5. Akta Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik 6. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (APDP) 7. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) 8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) 		
UJIAN AKHIR SEMESTER (UAS)				20%

BAB I

JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

Mahasiswa mampu menjelaskan tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Sub Pokok Bahasan

1. Pengertian PPAT
2. Tugas dan Kewenangan PPAT
3. Jenis-Jenis PPAT
4. Larangan, Hak dan Kewajiban PPAT

Uraian:

A. Pengertian PPAT

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak secara tegas menyebut atau mengatur tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun secara tersirat diatur dalam peraturan pelaksana UUPA yaitu PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. istilah yang digunakan pada waktu itu adalah Penjabat, PP ini menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan harus dibuktikan dengan suatu akta yang

dibuat oleh dan di hadapan seorang pejabat yang akan ditunjuk oleh Menteri Agraria (Pasal 19). Pejabat itu diwajibkan mengirimkan akta tersebut kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk didaftarkan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan (Pasal 22). Agar Pejabat tersebut melaksanakan tugasnya ditunjuk ialah pejabat-pejabat yang tempat kedudukannya tidak jauh dari letak tanah yang bersangkutan (Pasal 38 sampai dengan Pasal 40).

Istilah Penjabat dan Pejabat (tanpa huruf “n”) memiliki arti yang sama. Tindakan seseorang pemangku jabatan disebut Penjabat. Jabatan itu tetap, sedangkan pemangkunya berganti-ganti. Hubungan Penjabat dan Pemangku jabatan tidak berlaku terus menerus, hanya selama memangku jabatan, jadi tugas dan wewenang tidak melekat pada pemangkunya, namun melekat pada jabatan. Bila pemangkunya diganti karena alasan pensiun, diperhentikan atau karena alasan-alasan lain, maka tugas dan wewenangnya tidak hilang bersamaan dengan bergantinya pemangku jabatan. Dengan kata lain, tugas dan wewenang melekat pada jabatan PPAT bukan kepada pemangku (orang).

Istilah PPAT dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, dalam Bahasa Belanda *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Indonesia maupun di luar negeri (H. Salim, HS, 2016, 85). Istilah Pejabat Umum berasal dari bahasa Belanda, yakni *openbaar* yang berarti bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum, serta *ambtenaar* berarti Pejabat atau yang berwenang. Maka Pejabat Umum ialah *openbare akten* yaitu pejabat yang bertugas membuat akta umum (John Salindeho, 1993: 53).

Menurut Boedi Harsono (2007: 11) Pengertian Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu. Yang dimaksud dengan kegiatan tertentu salah satunya adalah untuk membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat

akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan (Effendi Peranginangin, 2007: 436).

Pengertian tentang PPAT telah dijelaskan di berbagai peraturan perundang-undangan diantaranya:

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan yang berlaku (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah).
2. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah (PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).
3. PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu (PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
4. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

B. Tugas dan Kewenangan PPAT

PPAT ditugasi membuat akta yang merupakan salah satu sumber data yuridis yang diperlukan dalam rangka memutakhirkan tata usaha pendaftaran tanah. Dan sebagai pejabat yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan akan membuat atau menolak membuat akta-akta itulah PPAT berkedudukan sebagai Pejabat Tata

Usaha Negara (Boedi Harsono, 1995: 478). Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah (Pasal 1 angka 7 dan 8 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

Tugas-tugas PPAT telah dijabarkan dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tertentu diantaranya adalah:

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

Untuk melaksanakan tugas-tugasnya, dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. PPAT diberi kewenangan untuk perbuatan hukum membuat 8 (delapan) macam akta otentik yang dimaksud di atas. Dengan demikian perbuatan hukum diluar 8 (delapan) macam akta tersebut tidak diperbolehkan. Namun seringkali kantor PPAT mengurus hal-hal yang tidak ada hubungannya dengan kewenangan PPAT yaitu hal-hal yang timbul atas permintaan dari masyarakat,

karena masyarakat tidak biasa atau tidak sempat untuk mengurusnya, misal:

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

Kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik hanyalah sebatas pada hal-hal mengenai benda-benda tetap (benda benda tidak bergerak) yang berupa Hak Atas Tanah, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Luas wilayah kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik dibatasi oleh luasnya daerah kerja PPAT. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten, pada umumnya wilayah Kerja Kantor Pertanahan adalah satu kabupaten atau satu kota. Sedangkan daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus, meliputi

wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya, misalnya PPAT Sementara Camat hanya mempunyai daerah kerja seluas kecamatan dimana ia menjabat sebagai Camat, PPAT Sementara Lurah hanya mempunyai daerah kerja seluas kelurahan dimana ia menjabat sebagai Lurah.

Dengan demikian PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada dalam daerah kerjanya, misalnya untuk PPAT Kabupaten Sleman maka ia hanya dapat membuat akta untuk tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada atau terletak dalam wilayah Kabupaten Sleman, demikian juga untuk PPAT Kota Padang maka ia hanya dapat membuat akta untuk tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada atau terletak dalam wilayah Kota Padang.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta didasarkan pada kenyataan dimana tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut terletak/berada, bukan pada hal dimanakah para penghadap (misalnya penjual dan pembeli) dapat berkumpul, atau pada hal dimanakah domisili pemegang hak atau domisili calon penerima hak berada. Sedangkan kewenangan Notaris untuk membuat akta didasarkan pada kehadiran (para) penghadap di kantor Notaris, selama (para) penghadap dapat datang ke kantor Notaris maka Notaris berwenang untuk membuatkan aktanya tanpa harus melihat obyek perjanjian ada dimana, jadi yang dipentingkan adalah (para) penghadap dapat datang dan menandatangani akta di kantor Notaris.

Contoh:

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

Sleman sehingga hanya PPAT yang memiliki daerah kerja di Kabupaten Sleman yang dapat atau berwenang membatalkan akta jual belinya.

Mengenai luasnya daerah kerja PPAT, dikenal adanya perluasan daerah kerja, namun terbatas hanya untuk pembuatan tiga macam akta, dimana salah satu bidang tanah yang merupakan obyek pembuatan akta berada di dalam daerah kerjanya, yaitu untuk pembuatan Akta: 1). Tukar Menukar; 2) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng) dan 3). Pembagian hak bersama (APHB). Untuk ketiga macam akta tersebut berlaku ketentuan Pasal 4 ayat (2) PP No. 37 tahun 1998 yang berbunyi:

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

Untuk ketiga macam akta tersebut dapat dijelaskan contohnya sebagai berikut:

1. Untuk pembuatan akta tukar menukar atas sebidang tanah yang berada di Kabupaten Klaten dengan sebidang tanah yang berada di Kabupaten Semarang, maka PPAT yang berwenang untuk membuat akta tukar menukar tersebut adalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Klaten atau PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Semarang.
2. Untuk pembuatan Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreng) dimana hak atas tanah yang akan di-inbreng-kan ada 3 bidang yaitu terletak di Kota Semarang, Kota Yogyakarta dan Kabupaten Klaten, maka PPAT yang boleh membuat Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan hanyalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya Kota Semarang, atau PPAT yang

daerah kerjanya Kota Yogyakarta atau PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Klaten.

3. Untuk pembuatan APHB atas tiga bidang hak atas tanah yang masing-masing terletak di Kabupaten Maros, Kabupaten Bantul dan Kota Bandung, maka PPAT yang boleh membuat akta APHB tersebut hanyalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Maros atau PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Bantul atau PPAT yang daerah kerjanya Kota Bandung.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta atas perluasan wilayah yang dimaksud diatas hanya dapat dibuat oleh PPAT bila hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan obyek pembuatan akta terdiri dari dua bidang tanah atau lebih dan salah satu bidang tanah tersebut terletak dalam wilayah kerja PPAT. Dalam hal tanahnya lebih dari satu bidang dan letaknya tidak dalam satu wilayah kewenangan Kantor Pertanahan maka PPAT membuat lembar kedua akta (lembar untuk pendaftaran ke Kantor Pertanahan) lebih dari satu lembar, misalnya tiga bidang tanah yang berada di Jakarta, Padang, dan Yogyakarta maka lembar kedua dibuat 3 lembar. Kesemuanya dituliskan lembar kedua (bukan lembar kedua, lembar ketiga dan lembar keempat).

Di bagian awal telah dijelaskan bahwa pada umumnya wilayah kerja Kantor Pertanahan adalah salah satu kabupaten atau satu kota, namun tidak selamanya seperti itu, contohnya Kota Surabaya yang memiliki 2 (dua) Kantor Pertanahan, yaitu Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2. Luas wilayah kewenangan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 hanyalah sebagian dari wilayah Kota Surabaya, demikian juga luas wilayah kewenangan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2 hanyalah sebagian dari wilayah Kota Surabaya yaitu seluas wilayah Kota Surabaya dikurangi luas yang berada dalam kewenangan Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1. Dikarenakan luas kewenangan PPAT adalah satu wilayah kewenangan

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

Keberadaan Kantor Pertanahan yang lebih dari satu dalam satu kota atau kabupaten bukanlah suatu kesalahan, karena hal itu tidak dilarang dan bahkan diberikan dasar hukumnya oleh Pasal 12 ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998, yang mengatakan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Kantor Pertanahan. Pasal ini tidak mengatakan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu kota atau Kabupaten, sehingga dimungkinkan saja adanya dua atau lebih Kantor Pertanahan dalam satu Kota atau Kabupaten.

C. Jenis-Jenis PPAT

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk suatu daerah kerja tertentu, terdapat tiga macam PPAT yaitu: *Pertama*, PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT yang dimaksud adalah lulusan Program Spesialis Notaris, dan lulusan Prodikus PPAT yang diselenggarakan oleh STPN Yogyakarta.

Kedua, PPAT Sementara, adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya masih kurang atau belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri. PPAT Sementara ini adalah Camat atau Kepala Desa yang diangkat/diberhentikan oleh Menteri. Kekuatan hukum akta tanah yang dibuat dihadapan Camat dan Kepala Desa selaku PPAT mempunyai kekuatan hukum yang sama sebagai akta otentik.

Daerah kerja PPAT Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Misalnya PPAT Sementara Camat, maka hanya mempunyai daerah kerja seluas kecamatan dimana ia menjabat sebagai Camat, PPAT Sementara Kepala Desa hanya mempunyai daerah kerja seluas desa dimana ia menjabat sebagai Kepala Desa. PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Bila belum mengucapkan sumpah jabatan dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Bila belum disumpah kemudian tetap membuat akta, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Ketiga, PPAT Khusus, adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT dengan membuat akta tertentu khusus dalam rangka melaksanakan program pemerintah, misalnya Kepala Kantor Pertanahan. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya dan Pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT Khusus ini adalah pekerjaan pelayanan dan karena itu pembuatan akta tidak dipungut biaya.

Dari ketiga jenis PPAT, terdapat perbedaan antara PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus, yaitu: 1) PPAT diangkat oleh Menteri, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri; 2) Yang diangkat menjadi PPAT adalah orang perseorangan yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah dan PPAT Khusus adalah Pejabat BPN yaitu Kepala Kantor; 3) PPAT dan PPAT Sementara dalam menjalankan tugas kewenangannya diijinkan untuk menerima honorarium setinggi tingginya 1% sedangkan PPAT Khusus tidak memungut biaya dalam menjalankan tugasnya.

D. Larangan, Hak dan Kewajiban PPAT

Dalam menjalankan tugasnya PPAT dilarang untuk: a) membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat dua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain b) Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pengacara atau Advokat, Pegawai Negeri atau pegawai BUMN/BUMD; c) Lain-lain jabatan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Untuk hak-hak PPAT adalah: 1) Dalam menjalankan jabatannya PPAT berhak untuk mendapatkan honor setinggi-tingginya adalah 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta, namun PPAT wajib pula memberikan jasa secara cuma-cuma kepada anggota masyarakat yang tidak mampu; 2) Bilamana ada keperluan yang menyebabkan PPAT tidak dapat menjalankan tugasnya untuk beberapa saat maka ia berhak mengambil cuti; 3) PPAT yang menjalankan cuti dapat mengusulkan untuk pengangkatan PPAT pengganti yang harus memenuhi syarat bahwa ia adalah seorang Sarjana Hukum dan sudah bekerja di kantor PPAT yang digantikannya selama paling sedikit 2 tahun, namun Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 menambahkan syarat untuk pengajuan sebagai PPAT pengganti yaitu: Harus berumur 30 tahun atau lebih, Belum berumur 65 tahun pada saat berakhirnya masa jabatan PPAT pengganti, Belum ada PPAT lainnya yang diangkat (catatan: dengan penambahan syarat ini maka tidak semua permohonan pengangkatan PPAT pengganti dapat dikabulkan); 4) PPAT berhak untuk memperoleh informasi serta perkembangan peraturan pertanahan; 5) PPAT berhak untuk memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT; 6) PPAT boleh merangkap jabatan sebagai notaris, konsultan atau penasihat hukum;

7) PPAT berhak untuk menolak membuat akta bila tanahnya sudah bersertipikat namun pemilik sertipikat tidak mau menunjukkan dan menyerahkannya kepada PPAT atau oleh pemilik diserahkan sertipikatnya, namun ternyata sertipikat tersebut tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

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

1. Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta dibuat.
2. Menyampaikan pemberitahuan penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan tanda terima dari Kantor Pertanahan.
3. Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor wilayah BPN RI, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT.
4. Berkantor dalam daerah kerjanya dengan memasang papan nama PPAT.
5. Menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.
6. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor wilayah BPN dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya (dahulu juga kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB) mengenai laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agraria/Kepala BPN dan Direktur Jenderal Pajak Nomor: SKB-2 tahun 1998, KEP-

178/PJ/1998 yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998.

Menurut ketentuan Surat Keputusan Bersama tersebut, hal yang wajib dilaporkan oleh PPAT adalah akta-akta PPAT yang bersifat mengalihkan hak atas tanah, sehingga akta-akta yang tidak mengalihkan hak atas tanah tidak perlu dilaporkan. Pelaporan kepada Kantor Pajak pada dasarnya adalah untuk memonitor jumlah dan apakah pajak yang harusnya dibayarkan akibat adanya pengalihan hak atas tanah sudah dipenuhi atau belum oleh wajib pajaknya. Dalam banyak praktek, banyak PPAT yang melaporkan semua akta yang dibuatnya termasuk APHT dan SKMHT yang seharusnya tidak perlu dilaporkan.

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

E. Rangkuman

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah peranan PPAT sangatlah penting, karena peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Disamping itu PPAT sebagai pejabat umum membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan

pendaftaran tanah dan PPAT juga berperan karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta.

Keberadaan PPAT diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tugas pokok PPAT adalah membuat 8 (delapan) macam akta. Daerah kerja PPAT dan PPAT Khusus meliputi adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT Sementara adalah satu kecamatan. Ada 3 (tiga) macam akta PPAT yang dibuat oleh PPAT di luar daerah kerjanya asal salah satu wilayah kerjanya merupakan daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Akta-akta tersebut adalah akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).

Syarat menjadi PPAT menurut Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 adalah 7 (syarat), dan pemberhentian PPAT menurut Pasal 10 ayat 1 ada 4 (empat). Disamping itu ada larangan, hak dan kewajiban PPAT yang harus dipenuhi sebelum seseorang diangkat sebagai PPAT.

Soal Latihan:

1. Jelaskan perbedaan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus?
2. Dimanakah wilayah kerja PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus?
3. Apa sanksinya jika seorang PPAT melanggar disiplin?
4. Sebutkan larangan, hak dan kewajiban PPAT?
5. Bagaimana syaratnya jika seseorang diangkat sebagai PPAT Pengganti?

Literatur:

- H. Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.

- Boedi Harsono, 2007, "PPAT Sejarah dan Kewenangannya", *Majalah RENVOI*, Nomor 844, IV, Januari 2007, hlm. 1.
- Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press.
- Boedi Harsono, 1995, "Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Nomor 6 Tahun XXV, hlm. 477-483.

BAB II

PEMBUATAN AKTA OTENTIK

Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

Mahasiswa mampu menjelaskan prinsip-prinsip dalam pembuatan akta otentik.

Sub Pokok Bahasan

1. Pengertian Akta Otentik
2. Bentuk Akta
3. Pembuatan Komparisi Akta
4. Hal-Hal Penting Yang Penting Dalam Pembuatan Akta

Uraian:

A. Pengertian Akta Otentik

Akta adalah akta yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semua dengan sengaja untuk pembuktian (Sudikno Mertokusumo, 2006: 149). Akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani (Subekti, 2005: 25). Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat (R. Soegondo, 2003:25).

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik oleh karena itu PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-syarat dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta otentik. Pengertian otentik dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHP Perdata yang berbunyi: “suatu akta

otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Unsur-unsur otentik untuk akta PPAT harus mencakup pada pengertian: 1) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; 2) Dibuat di hadapan pegawai umum yaitu di hadapan PPAT; 3) Dibuat dan selesaikan dalam daerah kerja PPAT; 4) Untuk tanah-tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada/terletak dalam daerah kerja PPAT.

B. Bentuk Akta

Akta PPAT sudah ditentukan bentuknya, yaitu bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Republik Indonesia. Penegasan keharusan penggunaan bentuk akta telah diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

1. “akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh menteri”, (Pasal 21 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998).
2. “blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh BPN RI”, (Pasal 51 Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009).
3. “bentuk isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri”, (Pasal 38 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997).
4. Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 3 tahun 1997, dalam ayat (1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta dan dan cara pengisiannya, seperti akta jual beli (lampiran 1) dan akta hibah (lampiran 2) dan seterusnya; ayat (2) Pembuatan akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang disediakan; ayat (3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dan pembuat akta pemberian hak tanggungan tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatnya melanggar ketentuan pada ayat (2).

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang mengabaikan unsur-unsur keotentikan di atas menyebabkan akta-aktanya bersifat akta bawah tangan, akta-akta yang demikian ini tidak bersifat otentik, dengan demikian maka akta-akta tersebut tidak bernilai sebagai Akta Pejabat (PPAT) yang berfungsi sebagai alat untuk pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Akta-akta yang demikian itu tidak dapat dijadikan alat bukti terjadinya pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Bila Kantor Pertanahan mengetahui terjadinya hal yang demikian, maka Kantor Pertanahan berhak untuk menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan haknya (karena bukan akta otentik). Apabila terjadi kerugian akibat kejadian semacam ini berdasarkan ketentuan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Pasal 55 Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 juga mengisyaratkan adanya tanggung jawab pribadi PPAT atas kerugian yang timbul akibat pembuat akta PPAT.

Salah satu masalah yang berkembang dalam praktek PPAT adalah mengenai haruskah PPAT menggunakan blanko PPAT yang telah ditentukan bentuknya dan dicetak oleh Pemerintah. Pasal 51 Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 (diubah dengan Peraturan Kepala BPN RI No 23 Tahun 2009) menyatakan bahwa "Blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh BPN RI" dengan demikian berarti BPN RI mengharuskan PPAT untuk menggunakan blanko-blanko akta yang dicetak oleh BPN RI, sedangkan sebagian PPAT menginginkan agar PPAT dibolehkan untuk membuat akta dengan kalimat-kalimatnya sendiri sebagaimana notaris membuat akta dengan kata lain tidak harus menggunakan blanko-blanko yang bunyinya sudah baku dan dicetak oleh BPN RI.

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

1. Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 yang berbunyi: Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya.
2. Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pembuatan akta-akta harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan dalam lampiran PMNA. Bahkan menurut ketentuan Pasal 96 ayat (3), Pelanggaran tersebut akan menyebabkan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan haknya tidak dapat dilakukan. Dengan tidak dapat didaftarkannya peralihan atau pembebanan hak pada Kantor Pertanahan berpotensi menimbulkan kerugian pada penerima hak yang pada akhirnya berpotensi pula pada penuntutan ganti rugi kepada PPAT yang membuat akta oleh karena itu PPAT harus bersikap hati-hati menyikapi hal ini.

Dalam Praktek sehari-hari masih banyak dijumpai pembuatan akta-akta PPAT yang tidak sesuai dengan petunjuk pengisian yang merupakan pedoman pengisian dan pembuatan akta yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 dan ketentuan Pasal 96 ayat (1) PMNA/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997, demi tercapainya kesempurnaan pembuatan akta sehingga dapat menghilangkan resiko pada PPAT dari tuntutan pembatalan akta atau tuntutan ganti rugi akibat tidak sempurnanya akta, maka sebaiknya PPAT membaca baik-baik dan mengikuti petunjuk cara pembuatan akta yang telah ditentukan.

Perkembangan terkini mengenai cara pembuatan akta PPAT diatur dalam Peraturan Kepala BPN (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 yang mulai berlaku sejak tanggal 2 Januari 2013. Perkaban ini hanya berisi atau terdiri dari 2 (dua) pasal. Menurut Pasal 1 (satu) Perkaban ini,

penyiapan dan pembuatan akta-akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Dengan kata lain bahwa sejak berlakunya Perkaban ini pembuatan akta PPAT sudah tidak menggunakan Blanko akta yang dicetak oleh BPN tetapi dipersiapkan dan dicetak (print) oleh PPAT masing-masing yang akan membuat akta, jelasnya bahwa saat PPAT akan membuat akta maka PPAT harus menyiapkan blanko akta yang sudah tersimpan dalam komputernya lalu mengisi blanko tersebut sesuai dengan data-data yang seharusnya diisi, setelah lengkap lalu PPAT mencetaknya lewat printer sehingga jadilah akta PPAT, akta ini bentuknya tidak boleh berbeda dengan yang sudah ditentukan dalam lampiran Perkaban No. 8 Tahun 2012.

Bentuk akta yang dimaksud pada prinsipnya tidak berbeda dengan bentuk Blanko akta yang dicetak oleh BPN (bentuk akta model PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997) namun hanya disederhanakan saja. Sebaiknya PPAT mempelajari dan menghafal bentuk akta yang dicetak oleh BPN supaya PPAT dapat mengetahui sejarah dan bentuk awal akta PPAT yang merupakan dasar dan inspirasi model akta versi Perkaban No. 8 Tahun 2012.

C. Pembuatan Komparisi Akta

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

Dahulu, pada saat blanko akta PPAT dijual di Kantor Pos, buku pedoman pengisian blanko akta PPAT diberikan satu buah untuk setiap pembelian 10 set akta. Setelah Kantor Pos tidak menjual blanko akta PPAT, blanko akta PPAT didapatkan oleh PPAT dari Kantor Pertanahan setempat dimana PPAT bertugas, blanko-blanko mana didapatkan secara gratis. Buku pedoman pengisian akta-akta PPAT diterbitkan secara resmi oleh BPN RI untuk dipelajari dan diterapkan

oleh PPAT dalam membuat akta. Saat ini PPAT sudah tidak menggunakan blanko-blanko yang dicetak oleh BPN RI karena sejak berlakunya Perkaban No. 8 Tahun 2012, PPAT diminta untuk mencetak sendiri akta-akta yang dibuatnya.

Untuk keperluan pengetahuan maka contoh blanko akta-akta PPAT dan pedoman pengisiannya atas delapan macam akta PPAT dapat dibaca pada buku ini yaitu pada bagian akhir dan masing-masing Bab yang membicarakan masing-masing jenis akta. Tidak dipahaminya pedoman pengisian akta menyebabkan tidak seragamnya cara pembuatan akta yang menimbulkan dampak negatif pada praktek pembuatan akta dan pendaftaran tanah. Tidak sedikit PPAT membuat akta dengan seleranya masing-masing tanpa membaca petunjuk pengisian yang telah ditentukan Pemerintah sehingga di dalam praktek timbul banyak jenis/versi cara pembuatan akta, ada PPAT yang memberi satu paraf di setiap halaman, ada PPAT yang memberi satu paraf di halaman tertentu dan beberapa paraf di halaman lainya ada PPAT yang membuat akta tanpa memberi paraf pada setiap halaman apabila tidak ada tambahan atau penggantian kata.

Walaupun banyak akta dibuat dengan cara yang sama bukanlah berarti bahwa caranya sudah pasti betul, semua itu harus diuji dengan pedoman pengisian akta yang sudah ditentukan pemerintah. Mengenai hal ini diharapkan agar PPAT dan petugas Kantor Pertanahan sama-sama membaca dan memahami pedoman pengisian akta yang sudah ditentukan supaya timbul keseragaman pembuatan akta dan tidak akan terjadi lagi adanya penolakan akta PPAT yang sudah dibuat secara benar sesuai dengan pedoman yang ada.

Walaupun saat ini sudah tidak ada menggunakan blanko yang dicetak oleh BPN namun mengetahui dan mempelajari pedoman pengisian blanko akta-akta PPAT tetap sangat penting dan berguna karena akta-akta PPAT berdasarkan ketentuan Perkaban No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang harus disiapkan dan dicetak sendiri oleh PPAT) sebenarnya mendasarkan dan meniru bunyi yang ada pada blanko-blanko akta yang dulunya dicetak oleh BPN, bahkan lebih sederhana dan lebih sedikit isinya dari pada blanko standar yang dulunya diterbitkan oleh BPN.

Setiap akta PPAT pasti memuat bagian komparisi akta. Bagian komparisi akta PPAT terletak pada halaman 1 (satu). Komparisi akta berisi tentang identitas dan kewenangan atau kedudukan penghadap (nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili). Menurut Paulus J. Soepratignja (2012: 43) komparisi umumnya mempunyai beberapa sapaan yaitu: Tuan, yang digunakan untuk setiap laki ± laki dewasa yang belum, sudah menikah atau pernah menikah; Nyonya, digunakan untuk setiap wanita yang bersuami atau pernah bersuami; Nona, digunakan untuk Perempuan yang belum bersuami.

Komparisi merupakan bagian penting dalam pembuatan akta autentik. Menurut I.G.Rai Widjaya (2004: 106-107) komparisi mengandung beberapa fungsi, yaitu:

- a. Menerangkan identitas para pihak yang membuat perjanjian/akta;
- b. Menjelaskan dalam kedudukan apa yang bersangkutan bertindak;
- c. Menerangkan berdasarkan apa kedudukannya tersebut;
- d. Mengetahui bahwa para pihak mempunyai kecakapan dan kewenangan melakukan tindakan hukum yang dituangkan di dalam isi akta;
- e. Yang bersangkutan mempunyai hak untuk melakukan tindakan yang dinyatakan dalam penulisan akta.

Komparasi yang jelas akan memberikan nilai kejelasan bagi pihak yang bertransaksi, komparasi yang tidak jelas dapat menyebabkan keaburan mengenai siapa sebenarnya yang menjadi pihak dalam transaksi. Ketidakmampuan membuat komparasi secara jelas dapat menyebabkan kekeliruan terhadap pihak yang bertransaksi sehingga dapat mengakibatkan timbulnya permintaan pembatalan akta.

Contoh 1:

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

Contoh 2:

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

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

1. Siapakah yang akan menjadi pihak dalam transaksi.
2. Apakah penghadap berhak untuk menandatangani akta.
3. Apakah penghadap sudah menjadi pihak yang utuh atau masih harus mendapat persetujuan.

4. Apakah dokumen-dokumen yang diserahkan betul dan sah untuk menjadi dasar pembuatan akta.
5. Hal-hal lainnya yang perlu diteliti kebenarannya.

D. Hal-Hal Penting Dalam Pembuatan Akta

1. Kedewasaan

Masalah kedewasaan dalam pembuatan akta berkaitan erat dengan pertanyaan, “apakah ia akan menjadi pihak dalam pembuatan akta memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum agar perbuatannya sah dan mengikat secara hukum.” Untuk boleh menandatangani akta, kedua belah pihak harus sudah dewasa. Hingga saat ini belum ada satu kesatuan pendapat mengenai berapa usia yang dianggap dewasa, namun secara umum ada dua golongan pendapat yaitu: *Pertama*, Golongan yang mendasarkan pada usia dewasa menurut hukum perdata barat (KUHPperdata) yaitu 21 tahun atau sudah menikah sebelum usia 21. *Kedua*, Golongan yang mendasarkan kedewasaan menurut hukum adat bagi golongan ini dewasa adalah sudah kuat gawe (mampu untuk bekerja). Bagi golongan ini tidak ada usia yang pasti yang dijadikan dasar sebagai dewasa. Sehingga kadangkala usia 18 atau 19 tahun sudah dianggap dewasa.

Berdasarkan surat edaran Menteri Negara Agraria Kepala BPN No. 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan. Usia dewasa jika seseorang telah mencapai usia 18 tahun. Namun hal ini di beberapa daerah masih dimasalahkan oleh hakim karena hakim masih mengacu pada hukum perdata yang menyatakan bahwa usia dewasa adalah 21 tahun. Hingga saat ini belum ada keseragaman antara Kantor Pertanahan yang satu dengan Kantor Pertanahan lainnya dalam menentukan usia dewasa, kadang kala umur 19 tahun atau 20 tahun dapat diterima sebagai usia dewasa namun kadangkala tidak dapat diterima sebagai sudah dewasa. Ketidakpastian umur dewasa ini kadangkala menimbulkan keragu-raguan dan ketidakpastian bagi PPAT dalam membuat akta, sehingga seringkali PPAT harus

mengadakan pendekatan dan pembicaraan dengan Kantor Pertanahan untuk mencapai kesamaan pendapat apakah usia dibawah 21 tahun dapat dianggap dewasa sehingga cakap untuk membuat akta tanah. Dalam praktik usia 21 tahun adalah usia yang diterima oleh semua pihak sebagai usia dewasa.

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

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

Di dalam praktek, kadangkala ijin dari pengadilan tersebut dapat digantikan/ disubstitusikan dengan Surat Pernyataan dari Wali yang dilegalisasi oleh Lurah dan Camat. Subtitusi ini kadangkala diijinkan oleh Kantor Pertanahan hanya untuk golongan Bumi Putera sedangkan untuk golongan lainnya tetap diisyaratkan ijin dari Pengadilan Negeri. Mengenai praktik substitusi ini tentu saja mengandung kelemahan dan risiko gugatan dikemudian hari dikarenakan Lurah dan Camat tidak mungkin bersamaan menyaksikan penandatanganan yang dilakukan oleh Wali, bahkan acap kali Lurah dan atau Camat tidak menyaksikan penandatanganan Surat Pertanyaan Wali tersebut sehingga tidak ada

kesaksian pejabat (lurah/camat) terhadap keabsahan tanda tangan, oleh karena itu bila PPAT merasa tidak nyaman dengan hal ini maka PPAT boleh saja menolak untuk membuat aktanya.

2. Persetujuan

Pihak penjual dalam akta jual beli hak atas tanah adalah pihak yang mengalihkan hak atas tanah sehingga ia akan kehilangan hak. Pada umumnya masalah-masalah yang timbul dari pembuatan akta yang bersifat mengalihkan hak dimunculkan oleh pihak yang kehilangan hak atau orang-orang lain yang merasa ikut memiliki hak, namun tanpa persetujuan ikut kehilangan hak, oleh karena itu harus benar-benar dicermati mengenai siapakah pemilik dari hak atas tanah yang dialihkan haknya.

Bila hak atas tanah dimiliki sebagai harta bersama (gono gini) maka walaupun di dalam sertipikat hanya tertulis atas nama 1 (satu) orang yaitu suami atau istri maka pada pembuatan akta pengalihan hak, PPAT harus mensyaratkan persetujuan tertulis atau kehadiran dari kawan kawinnya untuk ikut menandatangani akta pengalihan hak sebagai bukti akan persetujuannya terhadap pengalihan hak tersebut.

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

Bila hak atas tanah tersebut adalah harta milik pribadi, walaupun ia sudah kawin tidak memerlukan persetujuan dari kawan-kawinnya, namun bila kawan-kawinnya bersedia untuk itu menandatangani akta pengalihan hak atau bersedia untuk memberikan persetujuannya secara tertulis maka hal itu boleh saja diterima oleh

PPAT sebagai suatu hal yang baik, karena hal itu tidak membuat cacat akta dan malah meringankan pemilikinya karena tidak perlu menambahkan alat-alat bukti lainnya untuk menunjukkan bahwa hak atas tanah tersebut adalah milik pribadi.

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

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

Dalam hal Penjual akan membuat akta jual beli dimana obyek jual beli adalah harta bersama (gono-gini) antara penjual dengan istrinya, dimana istrinya telah meninggal dunia sebelum pembuatan akta jual beli dilaksanakan, maka PPAT harus menambahkan syarat agar ahli waris dari istrinya untuk ikut menandatangani akta jual beli atau setidaknya memberikan persetujuan secara tertulis sebelum akta jual beli dibuat persetujuan tersebut sebaiknya dibuat secara Notariil atau setidaknya tidaknya dilegalisasi oleh Notaris. Pembuatan surat persetujuan secara Notariil atau dengan legalisasi Notaris sangat berguna untuk memastikan keaslian tanda tangan dari ahli waris.

Dalam hal ini tidak ada persetujuan dari ahli waris istri seharusnya PPAT menolak untuk membuat akta jual belinya, karena dengan kehadiran hanya suaminya saja tanpa mendapat persetujuan dari ahli waris istri berarti jual beli tersebut berlangsung dimana haknya penjual terhadap obyek jual beli tidak penuh, sehingga akta jual beli menjadi cacat dan berpotensi digugat oleh ahli waris istri yang secara hukum ikut memiliki obyek jual beli. Bila sampai terjadi timbulnya kerugian

atas akta jual beli yang dibuat oleh PPAT maka PPAT dapat dituntut untuk membayar ganti rugi kerugian yang timbul.

Keharusan adanya pendampingan dan persetujuan dari ahli waris tersebut diatas berlaku juga untuk membuat 7 macam akta lainnya yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya. Terhadap surat persetujuan dari ahli waris, di dalam praktik, ada Kantor Pertanahan yang meminta pembuktian bahwa mereka adalah ahli waris sehingga diperlukan bukti yang harus dilampirkan pada surat persetujuan ahli waris berupa Surat Keterangan Waris, namun ada pula Kantor Pertanahan yang hanya menerima saja pengakuan bahwa mereka adalah ahli waris sehingga tidak perlu menyertakan Surat Keterangan Waris.

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

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

Bila hak atas tanah dimiliki oleh sebuah badan hukum, maka harus dibaca dan dicermati bagaimana cara yang sah untuk mengalihkan atau membebaskan suatu hak atas tanah. Mengenai hal ini dapat dibaca pada anggaran dasar badan hukum.

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

Selain anggaran dasar badan hukum, PPAT juga harus memahami ketentuan ketentuan yang ada pada undang-undang tentang badan hukum, misalnya UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT) karena semua aturan-aturan yang ada pada undang-undang juga berlaku sebagai hukum bagi PT. Bahkan bila ada perbedaan ketentuan yang ada dalam Anggaran Dasar PT dengan yang ditentukan dalam undang-undang maka yang berlaku undang-undang. Misalnya, dalam anggaran dasar ditentukan bahwa untuk membuat hutang, direksi cukup mendapat persetujuan dari komisaris, namun dalam undang-undang ditentukan bahwa bila hutang yang akan dibuat itu nilainya lebih dari separo dari kekayaan bersih PT maka nilainya lebih dari separo dari kekayaan bersih PT maka harus mendapat persetujuan dari RUPS, maka dalam hal begini yang menang adalah yang ditentukan adalah Undang-Undang sehingga PPAT dalam membuat akta harus mensyaratkan persetujuan RUPS, bukan persetujuan Komisaris.

3. Kuasa

Ada kalanya Penjual dan atau Pembeli tidak dapat hadir pada saat pelaksanaan penandatanganan akta pengalihan hak, misalnya akta jual beli, bila demikian kejadiannya maka PPAT seharusnya tidak mengizinkan para pihak untuk menanda tangani akta pada hari yang berbeda, jangan pula mengizinkan blanko Akta Jual Beli dibawa berkeliling kepada para pihak untuk ditanda tangani ditempat mereka masing-masing. Masih ada jalan keluar untuk menyelesaikan masalah ini yaitu dengan cara membuat akta kuasa sebelum saat penanda tanganan akta berlangsung. Bila yang tidak dapat datang adalah Penjual maka dibuatlah akta surat kuasa menjual, bila yang tidak dapat datang adalah pembeli maka dibuatlah akta kuasa membeli.

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

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

Di dalam praktek, kuasa untuk mengalihkan hak (contoh kuasa untuk menjual) lebih banyak mendapatkan perhatian daripada Kuasa untuk memperoleh hak (misal kuasa untuk membeli).

Banyak orang yang berpendapat bahwa kuasa untuk mengalihkan hak harus dibuat dengan penghati-hatian yang tinggi sehingga harus berbentuk akta Notariil atau setidaknya tidaknya legalisasi Notaris,

sedangkan akta kuasa untuk memperoleh hak cukup dibawah tangan saja. Pendapat ini didasarkan pada pengertian bahwa mengalihkan hak (contoh: menjual) adalah perbuatan untuk melepaskan/menghilangkan hak sehingga harus diperhatikan lebih seksama agar tidak dipermasalahkan di kemudian hari, sedangkan memperoleh hak adalah suatu peristiwa yang menyenangkan karena mendapatkan sesuatu hak berarti menambah kekayaan, sehingga banyak yang menyimpulkan bahwa kemungkinan terjadinya pemalsuan surat kuasa untuk memperoleh hak (contoh: kuasa membeli) sangat kecil sehingga cukuplah dengan surat dibawah tangan yang bermaterai saja dan cukup di *waarmerken* Notaris.

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

Pada dasarnya pemberian kuasa dimaksudkan untuk mempermudah pemberi kuasa, untuk melakukan transaksi yang dikarenakan pada saat transaksi di laksanakan Pemberi Kuasa tidak dapat hadir sehingga agar transaksi dapat berlangsung maka di berikanlah kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa. Dengan demikian penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa. Semua hak-hak yang akan di terima dari transaksi itu akan menjadi hak-haknya pemberi kuasa, demikian juga semua kewajiban-kewajiban yang timbul akibat dari transaksi adalah kewajiban-kewajiban pemberi kuasa.

Misalnya dalam transaksi jual beli hak atas tanah, bila penjual memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakilinya menandatangani akta jual beli, maka penerima kuasa yang akan datang menghadap dan menandatangani akta jual beli, dihadapan PPAT namun penerima kuasa dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Penjual, sehingga secara hukum yang menjual adalah pemberi kuasa bukan penerima kuasa. Apabila kuasa yang diberikan tidak hanya sebatas menandatangani akta jual beli namun juga diberi kuasa untuk menerima harga jual, maka setelah penerima kuasa menerima uang hasil penjualan, ia wajib mempertanggungjawabkan dan menyerahkan uang tersebut kepada Pemberi Kuasa, pelanggaran terhadap kewajiban ini dapat menyebabkan penerima kuasa dituduh melakukan penggelapan uang yang berdimensi pada bertanggung jawaban secara pidana.

4. Kuasa Mutlak

Dalam praktek dikenal adanya kuasa yang disebut Kuasa Mutlak. Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:

- 1) PPAT menolak untuk membuat akta jika:
 - a. Tidak diserahkan sertipikat asli (untuk tanah yang sudah bersertipikat).
 - b. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 (tiga puluh delapan) tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
 - c. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
 - d. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau ijin instansi yang berwenang

apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- e. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik data atau data yuridisnya.
 - f. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- 2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

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

Isi instruksi tersebut antara lain adalah: *Pertama*, melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. *Kedua*, a) Kuasa mutlak yang di maksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa; b) Kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan

menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Larangan penggunaan kuasa mutlak harus ditetapkan secara bijaksana karena pada dasarnya pembuatan kuasa mutlak menjadi penting dan dirasa harus dibuatkan misalnya dalam hal seseorang sudah melunasi semua harga dan kewajibannya kepada penjual namun pada saat pelunasan tersebut belum dapat dibuatkan akta jual belinya sehingga harus dibuatkan lebih dahulu akta perikatan jual beli (yang didalamnya memuat kuasa menjual dari penjual kepada pembeli) pada kasus yang demikian ini sudah sepantasnya pembeli mendapat kuasa mutlak dari penjual untuk dapat melakukan segala hal yang dapat dilakukan oleh penjual termasuk disini adalah menjual kepada pembeli yang tercantum dalam akta perikatan jual beli. Kuasa yang demikian ini sepantasnyalah diterima oleh Kantor Pertanahan.

E. Rangkuman

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang mencakup unsur-unsur otentik yaitu: 1) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; 2) Dibuat di hadapan pegawai umum, yaitu di hadapan PPAT; 3) Dibuat dan selesaikan dalam daerah kerja PPAT; 4) Untuk tanah-tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada/terletak dalam daerah kerja PPAT. Akta PPAT sudah ditentukan bentuknya, yaitu bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Republik Indonesia. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang mengabaikan unsur-unsur ke otentik-an menyebabkan akta-aktanya bersifat akta bawah tangan, akta-akta yang demikian ini tidak bersifat otentik, dengan demikian maka akta-akta tersebut tidak bernilai sebagai Akta Pejabat (PPAT).

Setiap akta PPAT pasti memuat bagian komparisi akta. Dalam membuat komparisi PPAT harus berhati-hati dan meneliti secara jelas, siapa yang bertransaksi dan apakah penghadap sudah menjadi pihak yang utuh atau masih membutuhkan persetujuan. Persetujuan harus

secara tertulis atau tidak, apakah persetujuan memerlukan persetujuan dari pengadilan. Diperhatikan juga adalah dokumen yang diserahkan, apakah sah untuk menjadi dasar pembuatan akta.

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

Kuasa mutlak adalah kuasa di mana yang menerima kuasa bertindak seolah-olah bertindak sebagai pemilik tanah dan kuasa tersebut tidak bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yang melarang adanya kuasa mutlak sudah di laksanakan.

Soal Latihan:

1. Jelaskan pengertian akta otentik?
2. Akta PPAT sudah ditentukan bentuknya, bagaimana akibat hukumnya apabila akta-akta PPAT yang tidak sesuai dengan petunjuk pengisian yang telah ditetapkan?
3. Dalam membuat akta, hal-hal apa saja yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam membuat komparasi akta?
4. Bagaimana jika pembeli atau penjual tidak bisa hadir pada waktu pelaksanaan pembuatan akta?
5. Apa yang dimaksud dengan kuasa dibawah tangan?
6. Apa dibolehkan surat kuasa dibawah tangan jika penjual tidak bisa hadir pada waktu pelaksanaan pembuatan akta?
7. Apa yang dimaksud kuasa mutlak?

Literatur:

- I.G.Rai Widjaya, 2003, *Merancang Suatu Contract Drafting Teori dan Praktik*, Jakarta: Kesaint Blanc.
- R. Soegondo, 2003, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Paulus J. Soepratignja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

BAB III

PAJAK-PAJAK PPH DAN BPHTB PENGALIHAN HAK ATAS TANAH

Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

Mahasiswa mampu menghitung dan menetapkan PPh dan BPHTB dalam transaksi pengalihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sub Pokok Bahasan

1. Pajak Penghasilan (PPh)
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Uraian:

A. Pajak Penghasilan (PPh)

1. Pengertian

Pajak penghasilan (PPh) yang dimaksud disini adalah Pajak Penghasilan yang harus dibayar akibat adanya penghasilan/penerimaan (misalnya uang) yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Menurut ketentuan Pasal 1 PP No. 48 Tahun 1994 mengatakan: “setiap penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh)”. Pajak yang dikenakan atas setiap penghasilan yang diterima yang diperoleh Wajib Pajak. Penghasilan dimaksud adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat dipakai untuk konsumsi dan menambah kekayaan Wajib

Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun (Direktorat Jenderal Pajak, 2013: 17).

Dasar hukum PPh adalah UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. UU ini mengalami empat kali perubahan, yakni:

1. UU No. 7 Tahun 1991 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
2. UU No. 10 Tahun 1994 tentang Perubahan Kedua UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
3. UU No. 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
4. UU No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

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

1. Pajak Penghasilan (PPh) yang harus dibayar atas nama pihak yang mengalihkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diatur dalam PP No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan diubah dengan PP No. 27 Tahun 1996, diubah lagi dengan PP No. 79 Tahun 1999 diubah dengan PP No. 71 Tahun 2008, dan PP No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah/Atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar atas nama penerima/yang memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 yaitu Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Khusus tentang BPHTB

diatur dalam Pasal 85 sampai Pasal 93 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010.

PPH dan BPHTB, kedua macam pajak ini sudah harus disetor ke kas negara (melalui bank atau lembaga lain yang ditunjuk pemerintah), sebelum dilaksanakannya penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah. Pasal 90 UU No. 28 Tahun 2009 mengatakan bahwa saat terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah yang aktanya dibuat oleh PPAT adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Dari ketentuan pasal ini dapat disimpulkan bahwa BPHTB harus sudah disetorkan pada hari terjadinya transaksi yang menyebabkan timbulnya perolehan hak atas tanah, namun Pasal 91 UU No. 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa, "PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak."

BPHTB harus sudah dibayarkan lebih dahulu sebelum ditandatanganinya akta pemindahan hak yang menyebabkan timbulnya perolehan hak atas tanah. Pelanggaran terhadap hal ini menyebabkan PPAT diancam denda sebesar Rp 7.500.000 untuk setiap akta yang dibuatnya.

2. Subyek dan Obyek PPh

Subjek Pajak adalah a) orang pribadi dan termasuk warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak; b) badan; c) bentuk usaha tetap (Pasal 2 UU No. 17 Tahun 2000). Subyek hukum wajib membayar PPh adalah orang pribadi atau badan hukum yang menerima penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan termasuk hak milik atas satuan rumah susun. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (2) PP No. 48 Tahun 1994 pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimaksud adalah:

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

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

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

ada kekurangan pembayaran (misalnya) maka menjadi tanggung jawab klien untuk memenuhinya.

Dari 8 (delapan) macam akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuat ada 5 macam akta yang sudah jelas termasuk dalam kategori akta yang menyebabkan timbulnya penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang merupakan obyek PPh berdasarkan PP No. 48 Tahun 1994, sehingga menimbulkan kewajiban untuk membayar PPh, yaitu: 1) Akta Jual Beli; 2) Akta Tukar Menukar; 3) Akta Hibah; 4) Akta Pemasukan kedalam Perusahaan; 5) Akta Pembagian Hak Bersama. Sedangkan akta-akta lainnya yaitu: a) Akta pemberian Hak Tanggungan; b) Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan termasuk jenis akta yang tidak mengalihkan hak atas tanah, kedua jenis akta ini adalah akta untuk pembebanan hak; b) sedangkan Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik sepatutnya digolongkan sebagai jenis akta yang tidak mengalihkan hak.

Dengan demikian tiga macam akta yang terakhir ini bukan merupakan obyek PPh sehingga tidak perlu membayar PPh yang dimaksudkan oleh PP No. 48 Tahun 1994, namun dalam prakteknya pembuatan Akta pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik diminta untuk membayar PPh berdasarkan PP No. 3 Tahun 1994 (baca Pasal 120 PMNA/Kep BPN No. 3 Tahun 1997). Keharusan untuk membayar PPh yang demikian ini tentu akan memberatkan wajib pajak karena pajak harus dibayarkan akan (jauh) lebih besar daripada pajak (PPh) yang harus dibayarkan bila dilakukan dengan persewaan.

3. Tarif dan Pasal Pengenaan PPh

Pajak Penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang pajak penghasilan yang bersifat final.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) PP No. 71 Tahun 2008 tarif PPh adalah 2,5% dihitung dalam jumlah bruto Nilai Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan nilai pengalihan yang dimaksud untuk menjadi dasar penghitungan PPh adalah nilai tertinggi antara lain berdasarkan akta pengalihan dengan NJOP dalam surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) PBB tahun yang bersangkutan kecuali:

- 1) Dalam hal ini pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan Keputusan Pejabat yang bersangkutan;
- 2) Pengalihan hak yang dilakukan sesuai dengan peraturan lelang adalah nilai berdasarkan risalah lelang;
- 3) 2,5% dari bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- 4) 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau;
- 5) 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (3) PP No. 71 Tahun 2008 dalam hal SPPT PBB tahun yang bersangkutan belum terbit, maka menggunakan SPPT PBB tahun sebelumnya. Terhadap hal ini ada perbedaan antara ketentuan Pasal 4 ayat (3) tersebut dengan kenyataan dalam praktek. Dalam praktek, banyak Kantor Pertanahan yang tidak mau menerima penggunaan SPPT PBB tahun sebelumnya PPAT

diminta menggunakan SPPT PBB tahun yang bersangkutan. Terhadap kesenjangan ini maka jalan keluarnya adalah PPAT secara khusus meminta/memohonkan penerbitan SPPT PBB tersebut kepada kantor pajak setempat.

Khusus untuk pengalihan hak bagi Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan tarif PPhnya adalah 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan (Pasal 4 PP No. 71 Tahun 2008). Secara umum setiap pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan wajib dibayar PPh, namun dalam Pasal 5 PP No. 71 Tahun 2008 memberikan pengecualian dari kewajiban untuk membayar PPh yaitu:

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

Keterangan: yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c adalah penjualan tukar menukar pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus (contoh: jalan umum, saluran pembuangan, waduk bendungan, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir lahar dan bencana lainya serta fasilitas Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian RI).

- c. Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan sehubungan dengan cara hibah kepada keluarga

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

4. Pajak Bersifat Final

Pajak final atau PPh final merupakan pajak yang dikenakan langsung saat wajib pajak (WP) menerima penghasilan, artinya penghasilan harus dipotong saat itu juga. Pajak final biasanya langsung disetorkan oleh WP. Karena sifat pungutannya yang seketika, PPh final tidak lagi diperhitungkan dalam pelaporan SPT tahunan meskipun nantinya tetap harus dilaporkan.

PPh yang dibayar oleh orang pribadi atau badan hukum yang usaha pokoknya bukan mengalihkan hak atas tanah bersifat final, sedangkan bagi wajib pajak badan yang usaha pokoknya mengalihkan hak atas tanah dan atau bangunan kadang ditentukan bersifat final, kadang bersifat tidak final, tergantung pada tata cara yang ditetapkan oleh pemerintah, terakhir diatur dalam Pasal 8 PP No. 71 Tahun 2008 yang menentukan bahwa semua pembayaran PPh bersifat final sehingga Badan Hukum yang usaha pokoknya mengalihkan hak atas tanah dan atau bangunan harus membayar PPh terhutang sebelum

dilaksanakannya penandatanganan Akta Pengalihan Hak (Akta Jual Beli).

B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian

BPHTB adalah bea (pajak) yang harus dibayar oleh setiap orang atau badan hukum yang mendapat/memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan termasuk disini adalah memperoleh hak milik atas satuan rumah susun. Peraturan tentang BPHTB yang berlaku saat ini adalah UU No. 28 Tahun 2009 yaitu UU tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, UU ini bukan undang-undang yang khusus mengatur tentang BPHTB, namun mengatur semua pajak-pajak yang dikategorikan sebagai Pajak Daerah, dimana salah satu dari sekian banyak pajak daerah menurut UU ini adalah BPHTB (Undang-Undang ini diundangkan pada tanggal 15 September 2009 dan mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 2010).

Sebagai pajak daerah (bukan pajak pusat) semua pendapatan yang didapatkan dari penerimaan BPHTB sepenuhnya menjadi pendapatan Pemerintahan Daerah (bukan Pemerintah Pusat) sebagai pajak daerah maka BPHTB diatur dengan Peraturan Daerah (Perda). Peraturan Daerah yang dimaksud adalah Peraturan Daerah tingkat 2 (dua) Kota atau Kabupaten serta tingkat Provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota (DKI). Peraturan Daerah tentang BPHTB di seluruh daerah harus memperhatikan berdasarkan dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 dan peraturan-peraturan pelaksanaanya.

Sebelum berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 peraturan tentang BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 yaitu UU tentang BPHTB, kemudian diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000. UU No. 21 Tahun 1997 adalah undang-undang yang khusus mengatur tentang BPHTB yang berlaku secara umum dan seragam untuk seluruh wilayah Negara

Republik Indonesia. sehingga saat itu tidak ada Perda yang mengatur tentang BPHTB namun sejak berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 menyebabkan UU BPHTB berkurang kekuatannya yaitu sudah tidak berlaku lagi di daerah-daerah yang sudah membentuk dan mengesahkan berlakunya Perda tentang BPHTB dimana paling lambat pada tanggal 1 Januari 2011 semua daerah di Indonesia sudah harus membuat dan memberlakukan Perda masing-masing daerah sehingga sejak saat itu UU No. 21 Tahun 1997 dan UU No. 20 Tahun 2000 sudah tidak berlaku lagi (kesimpulan dari Pasal 182 UU No. 28 Tahun 2009).

Harus dipahami bahwa UU No. 28 Tahun 2009 bukan undang-undang tentang BPHTB atau bukan undang-undang yang hanya mengatur tentang BPHTB melainkan Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah, dimana didalamnya yaitu pada Bab II dari Pasal 85 sampai Pasal 93 khusus mengatur tentang BPHTB dan undang-undang ini tidak mencabut UU BPHTB sehingga UU BPHTB masih tetap berlaku didaerah yang belum membentuk dan mengesahkan berlakunya Perda tentang BPHTB, dikarenakan paling lambat pada tanggal 1 Januari 2011 semua daerah di seluruh Indonesia sudah harus punya Perda tentang BPHTB maka dapat disimpulkan bahwa paling lambat pada tanggal 1 Januari 2011 UU BPHTB sudah tidak berlaku lagi.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 41 UU No. 28 Tahun 2009 BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (untuk singkatnya perkataan “hak atas tanah” untuk selanjutnya disingkat menjadi “tanah”) menurut ketentuan ini semua perolehan atas tanah atau perolehan atas tanah dan bangunan saja tanpa tanah harus membayar bea (pajak) menurut ketentuan yang diatur dalam UU No. 28 tahun 2009.

Harus dipahami bahwa ketentuan ini menempatkan bangunan sederajat dengan tanah bukan sebagai ikatan atau *accessoir* dari tanah sehingga semua perolehan bangunan (walaupun tanpa tanah) juga merupakan obyek BPHTB yang harus membayar bea (pajak)

berdasarkan ketentuan UU No. 28 Tahun 2009. Ketentuan bahwa perolehan bangunan saja (tanpa tanah) juga merupakan obyek BPHTB tidak dapat disalahkan karena dalam hukum pertanahan Indonesia dikenal adanya “pemisahan horizontal” sehingga dimungkinkan adanya kepemilikan bangunan tanpa memiliki tanahnya. Meskipun demikian penulis berpendapat bahwa sejatinya harus dipisahkan aturan antara tanah dengan bukan tanah (bangunan), karena tanah adalah benda tetap sedangkan bangunan termasuk benda bergerak dimana dalam banyak hal pengaturan dan akibat-akibat hukumnya berbeda, karena sudah menjadi aturan hukum maka harus dipatuhi apa adanya.

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

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum misalnya karena adanya jual beli atau karena adanya hibah, inbreng, pembagian hak bersama, tukar menukar, pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah hak milik, namun dapat juga terjadi karena terjadinya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan selain itu BPHTB juga harus dibayar atas perolehan hak akibat dari pemberian hak yang diberikan oleh negara/pemerintah. Semua pembayaran BPHTB dilakukan di daerah dimana tanah dan atau bangunan itu berada bukan berdasarkan pada domisili wajib pajak yang akan membayar BPHTB.

Hak atas tanah yang menjadi obyek BPHTB diatur dalam pasal 85 ayat 3 UU No. 28 tahun 2009 yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas satuan rumah susun, dan Hak pengelolaan.

2. Subyek dan Obyek BPHTB

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

- a. Pemindahan hak karena: jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena: Kelanjutan pelepasan hak dan Diluar pelepasan hak.

3. Saat Terhutangnya Pajak

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

PPAT harus mengetahui kapan saatnya wajib pajak harus membayar BPHTB, ketidaktahuan ini dapat menyebabkan terjadinya keterlambatan membayar pajak, sehingga mengakibatkan munculnya sanksi denda bagi wajib pajak Menurut ketentuan Pasal 90 UU No. 28 tahun 2009:

1. Saat terutang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:
 - a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
 - c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

- d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan.
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
 - i. Pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
 - j. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
 - k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
 - n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dan
 - o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
2. Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak.

Menurut ketentuan Pasal 90 tersebut diatas, pajak sudah harus dibayar pada saat hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti

pembayaran pajak. Artinya bahwa sebelum ditandatanganinya akta maka pajak (BPHTB) sudah harus dibayarkan. Pembayaran BPHTB yang dilakukan sebelum dilaksanakannya penandatanganan akta tentulah bagus untuk pemasukan Pemda/Pemerintah namun ada resikonya yaitu apabila transaksi pengalihan hak atas tanah (misalnya jual beli) tidak jadi terlaksana maka akan menjadi repot karena pajak yang sudah disetor akan menjadi sulit untuk diminta kembali dari Pemerintah Daerah, prosedurnya panjang yaitu dengan cara meminta resitusi pajak.

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

Mengenai saat terhutangnya pajak yang diatur dalam Pasal 90 UU No. 28 Tahun 2009 ada beberapa hal yang tidak tepat antara lain:

1. Ketentuan Pasal 90 ayat (1) huruf d yang berbunyi: "hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta" ketentuan ini tidak tepat karena tanggal dibuatnya akta hibah wasiat bukanlah saat terjadinya perpindahan hak. Saat perpindahan hak barulah akan terjadi pada saat dibuatnya Akta

Hibah di hadapan PPAT sebagai pelaksanaan/tindak lanjut adanya Akta Hibah Wasiat. Saat dibuat dan ditandatanganinya Akta Hibah itulah yang tepat untuk menjadi saat terhutangnya pajak. Akta Hibah Wasiat adalah akta Notaris bukan akta PPAT dan menurut ketentuan pendaftaran tanah (PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997) akta ini tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan melainkan harus dibuatkan Akta Hibah oleh PPAT sebagai pelaksanaan adanya akta hibah wasiat setelah pembuat wasiat meninggal dunia. Akta Hibah mana akan dilaksanakan oleh *executor testamenter* mewakili pemberi hibah wasiat dengan penerima hibah wasiat.

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

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

3. Huruf j “pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak” ketentuan ini tidak tepat karena pada kenyataannya penerima hak yang mendapatkan haknya akibat dari terbitnya surat keputusan pemberian hak baru akan menerima surat keputusan pemberian hak tersebut beberapa hari atau beberapa minggu setelah tanggal penerbitan Surat Keputusan pemberian hak. Sehingga bila Pasal 90 ayat (1) huruf j ini diterapkan maka penerima hak/masyarakat akan mendapatkan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran BPHTB.

Pengecualian Pembayaran BPHTB diatur dalam Pasal 85 ayat (4) UU No. 28 Tahun 2009 menentukan bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggara pemerintah dan atau pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- d. Orang pribadi atau badan yang melakukan Konversi hak dan perbuatan hukum lainnya yang tidak menyebabkan perubahan nama. Keterangan: yang dimaksud perbuatan hukum lainnya yang tidak menyebabkan perubahan nama” misalnya: perpanjangan HGB atau Hak Pakai. Didalam praktek timbul masalah mengenai pembaharuan hak yang diajukan oleh ahli waris artinya: masa hak atas tanahnya sudah berakhir lalu diajukan perpanjangan hak (pembaharuan hak) oleh ahli warisnya (dikarenakan orang yang tercantum dalam sertipikat sudah meninggal) dalam hal yang demikian ini seolah-olah ada perubahan nama (dari almarhum/almarhumah pemilik menjadi nama ahli warisnya). Permasalahan yang timbul adalah

tidak adanya keseragaman pendapat dari pemungut pajak ada yang menganggap termasuk sebagai pengecualian yang dimaksudkan dalam ayat ini namun ada juga yang berpendapat telah terjadi perubahan nama sehingga wajib membayar BPHTB yang pernah dialami penulis adalah semua diminta untuk membayar BPHTB perolehan tanah namun setelah diadakan diskusi lalu disepakati membayar BPHTB turun waris saja.

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

4. Tarif dan Dasar Pengenaan BPHTB

UU No. 28 Tahun 2009 tidak menentukan secara pasti berapa tarif pajak (bea) yang akan dipergunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB Pasal 88 hanya mengatakan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% tarif mana akan ditetapkan dengan Peraturan Daerah masing-masing daerah.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa tarif BPHTB antara satu daerah dengan daerah lain belum tentu sama, namun yang pasti tarif di daerah manapun tidak akan lebih besar daripada 5% (lima persen). Hal ini berbeda dengan tarif yang ditentukan oleh UU No. 21 Tahun 1997 dan UU No. 20 Tahun 2000 yaitu tarif tunggal sebesar 5% (lima persen) untuk seluruh wilayah di Indonesia. Tarif ini berlaku untuk semua penghitungan pembayaran BPHTB baik BPHTB yang dibayar karena perbuatan hukum atau karena peristiwa hukum, namun dengan berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 maka tarif tunggal sebesar 5% ini sudah tidak berlaku lagi saat ini, tarifnya tidak pasti berapa tergantung pada Perda masing-masing daerah. Cara untuk mengetahui berapa tarif BPHTB untuk suatu daerah adalah dengan membaca dan

mempelajari Perda dari masing-masing daerah yang ingin diketahui tarifnya.

Dasar pengenaan BPHTB diatur dalam Pasal 87 UU No. 28 Tahun 2009 yaitu: Nilai perolehan Obyek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang dimaksud dalam hal:

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

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

5. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Penghitungan dan pembayaran BPHTB mengenal suatu nilai yang tidak dikenakan pajak nilai ini disebut Nilai Perolehan Obyek Pajak

Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Besarnya NPOPTKP ditentukan oleh Perda masing masing Daerah, namun ditentukan oleh Pasal 87 ayat 4 dan 5 UU No. 28 Tahun 2009.

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

NPOPTKP kota Yogyakarta ditetapkan oleh Perda Kota Yogyakarta No. 8 Tahun 2010 adalah Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), sedangkan untuk waris atau hibah wasiat yang dimaksud diatas adalah Rp 300.000.000 (tiga ratus juta). NPOPTKP Kabupaten Sleman DIY ditetapkan oleh Perda Kabupaten Sleman No. 14 Tahun 2010 adalah Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), sedangkan untuk waris atau hibah wasiat yang dimaksud diatas adalah Rp 300.000.000 (tiga ratus juta). NPOPTKP Kota Batam ditetapkan oleh Perda Kota Batam No. 1 Tahun 2011 sebesar Rp 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) sedangkan untuk waris atau hibah wasiat yang dimaksud diatas adalah Rp 350.000.000.

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

pengurangan atas suatu jumlah nilai tertentu yang tidak dikenakan pajak sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam suatu pembayaran PPh akan selalu lebih tinggi dari pada pembayaran BPHTB.

6. Pengurangan Pembayaran BPHTB

Dalam UU BPHTB yang lama (Pasal 20 UU No. 20 Tahun 2000) menentukan bahwa atas permohonan Wajib Pajak Dapat diberikan pengurangan pajak yang terutang oleh Menteri (keuangan) karena:

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

Dalam ayat (2) ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang diatur dengan keputusan Menteri. Untuk pelaksanaan Pasal 20 tersebut telah beberapa kali diterbitkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK), terakhir diterbitkan PMK No. 91/PMK.03/2006 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan No. 561/KMK.03/2004 tentang pemberian pengurangan BPHTB yang isinya antara lain:

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

3. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran.
 4. Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
- b. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu yaitu:
1. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak.
 2. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum.
 3. Wajib pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perkeonomian nasional, sehingga wajib pajak harus melaukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.
 4. Wajib pajak Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Pembangunan Indonesia, dan Bank Ekspor Impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha (merger).
 5. Wajib pajak badan yang melakukan Penggabungan Usaha (merger) atau Peleburan Usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan Nilai Buku

dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak.

6. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, huru hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bila sejak penandatanganan akta.
7. Wajib pajak orang pribadi Veteran Pegawai Negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI) Polisi Republik Indonesia (POLRI) Pensiunan PNS Purnawirawan, TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah.
8. Wajib pajak badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi Anggota KORPRI/PNS.
9. Wajib pajak badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi.
10. Wajib pajak yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan melalui program Pemerintah di bidang Pertanahan atau wajib pajak yang objek pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan gelombang tsunami di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias, Sumatera Utara.

11. Wajib pajak yang objek pajaknya terkena bencana alam gempa bumi di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan sebagian Provinsi Jawa Tengah yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana.
 12. Wajib pajak yang objek pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan tsunami di pesisir pantai selatan pulau Jawa yang perolehan haknya atau saat terutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana.
- c. Tanah dan bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.
 - d. Tanah dan atau bangunan di Nanggroe Aceh Darussalam yang selama masa rehabilitasi berlangsung yang digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan untuk mencari keuntungan rumah sakit swasta milik instansi pelayanan sosial masyarakat.

Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan ditetapkan sebagai berikut (Pasal 2):

- a. Sebesar 25 (dua puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a angka 3.
- b. Sebesar 50 (lima puluh persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a

- angka 2 dan angka 4, huruf b angka 1, angka 2, angka 5, angka 6, dan angka 9 serta huruf c.
- c. Sebesar 75 (tujuh puluh lima persen) dari pajak yang terutang untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a angka 1 dan huruf b angka 3 dan angka 7.
 - d. Sebesar 100 (seratus persen) dari pajak yang terutang untuk Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf b angka 4, angka 8, angka 10, dan angka 11, angka 12 dan Pasal 1 huruf d.

Namun, UU No. 28 Tahun 2009 yang berlaku sekarang tidak dikenal adanya pengurangan pembayaran BPHTB. Lalu bagaimana dengan kebiasaan yang sudah menjadi praktik sehari-hari dalam pembayaran BPHTB yang terjadi sebelum berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 yang mengenal adanya pengurangan tersebut. Mengenai hal ini tergantung pada bunyi Perda masing-masing daerah, bisa saja terjadi didalam tarif umumnya misalnya tarif BPHTB nya 5% namun untuk hibah dari orang tua kepada anak kandungnya diberi tarif yang lebih rendah (misalnya 2.5%) atau bisa terjadi juga bahwa pengurangan diberikan melalui Keputusan Walikota, misalnya Peraturan Walikota Kota Yogyakarta No. 102 Tahun 2010 yang memberikan pengurang 50% atas tarif BPHTB terhadap hibah dari orang tua kepada anak kandungnya atau sebaliknya, namun ada juga Perda yang tidak memberikan pengurangan sama sekali sehingga tarif BPHTB untuk hibah dari orang tua kepada anak kandungnya atau sebaliknya, tarifnya sama dengan jual beli yaitu 5% (lima persen) contohnya Perda Kabupaten Ngawi Provinsi Jawa Tengah.

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

menandatangani Blanko SSPD dalam kedudukannya sebagai pejabat yang mengetahui pembayaran BPHTB tersebut.

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

C. Rangkuman

Pajak penghasilan adalah pajak yang harus dibayar oleh orang yang mengalihkan sebidang atau beberapa bidang tanah yang nilainya diatas Rp 60 juta, sedangkan BPHTB adalah pajak yang harus dibayar oleh pembeli dan besarnya 5% dari nilai tanah setelah dikurangi NPOPTKP. Ada pengecualian yang menentukan bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan BPHB, diantaranya wakaf dan tidak ada perubahan subyek hak. Misalnya peningkatan HGB menjadi hak milik.

Penghitungan dan pembayaran BPHTB mengenal suatu nilai tidak kena pajak disebut Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ditentukan berdasarkan Perda masing masing pemerintah daerah yaitu Rp 60 juta dan Rp 300 jt untuk warisan. Dalam Undang-Undang BPHTB menentukan atas permohonan wajib pajak dapat diberikan pengurangan pajak karena kondisi keuangan dan sebab-sebab tertentu serta untuk kepentingan sosial.

Soal Latihan:

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

Literatur:

- Direktorat Jenderal Pajak, 2013, *Lebih Dekat Dengan Pajak*, Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Pajak: Direktorat Penyuluhan, Pelayanan, dan Hubungan Masyarakat.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893).
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566).
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312), telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049)

BAB IV

AKTA AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT

Capaian Pembelajaran Mata Kuliah

Mahasiswa mampu menganalisis dan merumuskan pembuatan 8 (delapan) akta-akta yang dibuat oleh PPAT.

Sub Pokok Bahasan

1. Akta Jual Beli
2. Akta Hibah
3. Akta Tukar Menukar
4. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)
5. Akta Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
6. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (APDP)
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Uraian:

A. Akta Jual Beli

1. Pengertian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka “suatu kebendaan” yang di maksud diatas adalah hak atas tanah. menurut Wirjono Prodjodikoro (1961: 21) wujud dari

hukum jual-beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.

Akta jual beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan dari 2 (dua) pihak dimana pihak yang satu menjual (pihak penjual) dan pihak lainnya membeli (pihak pembeli) terhadap sebidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Unsur esensial yang ada dalam perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah adanya pertukaran antara uang dengan barang (yang dalam hal ini adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun).

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang akan dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Ketentuan Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat. Dalam hukum adat sistem yang dipakai berkaitan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem yang tunai, riil dan terang dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli, oleh karena itu maka dengan ditandatanganinya akta jual beli berarti harga sudah dibayar oleh pembeli sehingga pada detik yang bersamaan hak atas tanah sudah sudah beralih kepada pembeli. Menurut Boedi Harsono (2007: 317) Jual beli dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu: *Pertama*, Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan; *Kedua*, Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek perbuatan hukum; *Ketiga*, Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut,

maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Blanko akta jual beli (yang sudah ditentukan oleh peraturan untuk ditaati dan dipergunakan oleh PPAT) mengharuskan harga jual beli, sudah dibayar lunas pada saat ditandatanganinya akta jual beli oleh karena itu setiap perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dilakukan dengan pembayaran lunas. PPAT tidak boleh membuat akta jual beli bila saat ditandatanganinya akta baru dibayarkan sebagian (belum lunas) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli, misalnya: harga transaksi adalah Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) maka PPAT baru boleh membuat dan menandatangani akta jual beli bila pembeli telah membayar lunas sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah). Dari uraian ini menjadi jelas bahwa peralihan hak atas tanah terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli bukan pada saat sertipikat hak atas tanah sudah berganti menjadi nama pembeli.

Konsekuensinya adalah bahwa sejak ditandatanganinya akta jual beli, maka pembeli sudah boleh menikmati sepenuhnya apa yang dibelinya sebagai miliknya sendiri sehingga sudah boleh untuk mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas namanya sendiri, juga sudah boleh menjaminkan hak atas tanah kepada kreditur guna mendapatkan kredit/pinjaman uang.

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

2. Obyek Akta Jual Beli

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

Di Indonesia dikenal adanya asas pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan adanya jual beli atas tanah saja (walaupun ada bangunan di atasnya) namun dimungkinkan juga adanya jual beli atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya sekaligus. Harus dipahami bahwa jual beli hak atas tanah berikuit bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dijual hanya bangunannya saja maka tidak dibuat dengan akta PPAT, melainkan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta notaris. Jenis hak tanah yang dapat dibuatkan akta jual beli oleh PPAT adalah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak guna usaha.

3. Ijin Pemindahan Hak

Pada prinsipnya untuk membuat akta jual beli atas tanah atau hak milik atas rumah susun tidak diperlukan ijin pemindahan hak dari instansi manapun, hal ini diatur dalam Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kecuali: a) Jual beli atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang di dalam sertipikanya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi berwenang; b) Jual beli hak pakai atas tanah negara.

Selain ketentuan Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, jual beli mengenai hak pakai harus mengikuti juga ketentuan Pasal 43 UUPA yang pada intinya: 1) Hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dijual dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang; 2) Hak pakai tanah hak milik hanya dapat dijual jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian hak pakai (maksudnya: dalam akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik).

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

4. Akta Otentik dan *Partij Acte*

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

Akta jual beli termasuk dalam jenis *Partij Acte* (Partai Akta), bukan *Ambtelijik Acte* (akta pejabat) artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang disampaikan, dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatnya sejauh apa yang disampaikan dijelaskan dan diakui oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan hukum, maka PPAT boleh membuat aktanya. Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak, adalah tanggung jawab para pihak bukan tanggung jawab PPAT, namun demikian PPAT harus melakukan penghati-hatian dalam pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan-keterangan para pihak. PPAT tidak boleh menerima mentah-mentah apa yang dinyatakan oleh penjual dan pembeli, PPAT tetap harus melakukan penelitian akan kebenaran apa yang disampaikan misalnya:

1. Penjual mengaku adalah pemilik tanah, maka PPAT harus minta ditunjukkan bukti kepemilikannya misalnya sertipikat aslinya.

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

Dalam membuat akta jual beli, PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk melakukan pengukuran ulang mengenai luas dan bentuk tanah di lapangan (secara fisik), namun apabila ada ada pihak yang menghendaki diukur ulang maka PPAT seyogyanya membantu mendaftarkan permohonan ukur ulang itu ke Kantor Pertanahan setempat. Di dalam praktek seringkali dilakukan pengukuran ulang secara tidak resmi, yaitu dengan cara meminta tolong kepada pegawai Kantor Pertanahan untuk melakukan ukur ulang diluar jam kerja kantornya. Praktek ini sering terjadi karena cara yang demikian ini dirasa lebih cepat selesainya dari pada dengan cara memohon pengukuran ulang yang resmi. Terhadap praktek yang demikian PPAT

harus menyadari bahwa hasil pengukuran ulang yang tidak resmi tidak memberikan bukti yang resmi, namun bila pihak yang menghendaki sudah merasa puas maka cara yang demikian ini memang (pada umumnya) lebih cepat selesainya.

5. Persiapan dan Pembuatan Akta

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

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

Setelah syaratnya lengkap, PPAT melakukan pengecekan atau pencocokan data sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat guna untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut bermasalah atau tidak, bila tidak bermasalah maka Kantor Pertanahan akan memberikan cap/stempel yang menyatakan bahwa data-data yang ada pada sertipikat tersebut sesuai dengan catatan yang ada di buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan (yang dalam bahasa sehari-harinya dikatakan bahwa hasil pengecekan: bersih), kegiatan pengecekan ini adalah kegiatan yang dimaksudkan oleh Pasal 97 PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

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

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

Setelah penjual dan pembeli mengerti akan maksud dan isi akta barulah dilakukan penandatanganan akta, setelah ditandatangani maka dalam waktu paling lambat 7 hari kerja PPAT wajib mendaftarkan akta jual beli tersebut ke Kantor Pertanahan. Apabila persyaratan untuk pendaftaran jual beli tersebut lengkap maka Kantor Pertanahan akan menerima pendaftaran itu dan membuat tanda penerima (bukti pendaftaran), selanjutnya PPAT wajib memberitahukan kepada pihak pembeli mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkas berkasnya ke Kantor Pertanahan guna proses balik nama ke nama pembeli dengan menyerahkan tanda bukti pendaftarannya. Kewajiban untuk memberikan ini adalah amanat dari Pasal 103 ayat (5) PMNA No. 3 Tahun 1997 yang dalam praktek PPAT jarang dilakukan. Pada umumnya pembeli tidak mengurus sendiri proses balik namanya melainkan percaya saja dan memberi kuasa kepada PPAT untuk

menyelesaikan semua proses yang harus diselesaikan sampai balik namanya kepada pembeli selesai lalu pembeli menerima sertipikat atas namanya dari kantor PPAT.

B. Akta Hibah

1. Pengertian

Hibah menurut bahasa adalah menyedekahkan atau memberi sesuatu, baik berbentuk harta maupun selain itu kepada orang lain. Menurut istilah syar'i, hibah adalah suatu akad yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan harta dari seseorang kepada orang lain dengan tanpa balasan, dan dilakukan selama masih hidup (Syiah Khosy'ah, 2010: 239). Hibah merupakan sebuah pemberian seseorang kepada pihak lain yang biasanya dilakukan ketika pemberi maupun penerima masih hidup (Eman Suparman, 1995: 73). Unsur penting yang terdapat di dalam perjanjian hibah adalah "murah hati" dan "tanpa pamrih" (Tan Thong Kie, 2011: 579). Pelaksanaan hibah dilakukan dengan menggunakan akta otentik, dalam hal ini akta hibah.

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

Dalam kehidupan sehari-hari tidak sedikit orang menganggap bahwa kekuatan akta hibah adalah lebih rendah dari pada akta jual beli. Sebagian orang berpendapat bahwa akta hibah rawan tuntutan hukum kemudian hari kemungkinan terbesar adalah tuntutan dari ahli warisnya. Guna menghindari atau setidaknya tidaknya lebih mengecilkan

kemungkinan tuntutan hukum tersebut maka dalam praktek pembuatan akta PPAT sebaiknya meminta tambahan persyaratan yaitu pernyataan dari calon Ahli Waris pemberi hibah menyatakan bahwa mereka mengetahui dan menyetujui hibah tersebut sehingga berjanji tidak akan menuntut apapun di kemudian hari atas penghibahan itu.

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

2. Obyek Pemindahan Hak

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

Di Indonesia dikenal adanya asas pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan adanya hibah atas tanah saja (walaupun ada bangunan diatasnya), namun dimungkinkan juga adanya hibah atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya sekaligus, namun harus dipahami bahwa hibah hak atas tanah berikuit bangunan diatasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dihibahkan hanya bangunanya saja maka tidak dibuat dengan akta PPAT, melainkan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta notaris. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta hibah oleh PPAT adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna.

C. Akta Tukar Menukar

1. Pengertian

Menurut Pasal 1541 KUHPdata, tukar menukar adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya

untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lain. Dalam pembuatan Akta Tukar menukar hak atas tanah, maka yang menjadi barang untuk saling ditukarkan adalah hak atas tanah yang satu dengan hak atas tanah lainnya.

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

Unsur esensial yang ada dalam akta tukar menukar tanah adalah adanya pertukaran tanah dengan tanah dimana pemiliknya saling bertukar kepemilikan atas tanah (tanah) yang ditukar. Dengan dibuatnya akta tukar menukar maka pada detik ditandatanganinya akta tukar menukar hak atas tanah milik Tuan A telah menjadi milik Tuan B dan demikian pula sebaliknya hak atas tanah milik Tuan B telah menjadi milik Tuan A.

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

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

atau tanpa juga terjadi dengan adanya kompensasi uang atau tanpa adanya kompensasi uang.

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

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

2. Obyek Tukar Menukar

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

Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta tukar menukar oleh PPAT adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Selain ketentuan Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No, 3 Tahun 1997, jual beli mengenai Hak Pakai harus mengikuti juga ketentuan Pasal 43 UUPA yang pada intinya:

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

Pejabat yang berwenang memberikan ijin tukar menukar untuk tanah-tanah hak pakai atas tanah negara adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Ijin yang di maksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum Akta Tukar Menukar ditandatangani PPAT dilarang membuatkan aktanya sebelum ijin peralihan didapatkan.

D. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

1. Pengertian

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

Akta pembagian hak bersama dibuat bila ada sebidang tanah yang kepemilikanya adalah milik bersama dari beberapa orang, kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih (namun jumlah

pemiliknya menjadi lebih sedikit dari pada jumlah pemilik semula) dimana yang akan memperoleh hak adalah termasuk pemilik semula.

Contoh:

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

Kepemilikan bersama atas tanah dapat terjadi karena: *Pertama*, terjadinya peristiwa hukum misalnya pewarisan dan perkawinan (Kepemilikan bersama yang terjadi akibat peristiwa ini disebut *Gebonden Mede Eigendom*); *Kedua*, terjadi karena keinginan bebas dari mereka yang ingin bersama-sama memiliki hak atas tanah, misalnya ada 4 orang yang secara bersama-sama berpatungan membeli sebidang tanah sehingga dalam sertifikat tercatat atas nama 4 orang pembeli tersebut kepemilikan bersama yang demikian ini disebut *Vrij Mede Eigendom*.

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

1. Milik A, B, C dan D masing-masing mendapat 1 bidang tanah.
2. A mendapat 2 bidang tanah sedangkan B dan D masing-masing mendapat 1 bidang tanah.

3. A mendapat semuanya yaitu 4 bidang tanah sedangkan B, C dan D tidak mendapatkan satupun.

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

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

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

Penyelesaian terhadap kasus ini dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut: Melakukan pemecahan sertipikat (400 meter persegi) menjadi 4 bidang tanah pecahan, misalnya masing-masing 100 meter persegi. Sertipikat hasil pecahan ini semuanya masih akan tertulis atas nama bersama yaitu A, B, C dan D. Setelah jadi 4 sertipikat pecahan, Tuan A, B, C dan D dapat menghadap kepada PPAT yang berwenang untuk membuat 1 buah APHB untuk menyelesaikan pembagian yang dikehendaki mereka, yaitu satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk A satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk B satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk C dan satu sertipikat seluas 100 meter persegi untuk D. Dalam hal

pembagian hak bersama atas keempat bidang tanah pecahan tersebut akan dilakukan oleh tuah A, B, C dan D pada hari yang berbeda-beda maka masing-masing sertipikat akan dibuatkan APHB sendiri-sendiri sehingga akan timbul empat buah APHB dimana APHB pertama untuk mengalihkan hak atas tanah kepada tuan A, APHB kedua untuk mengalihkan hak atas tanah kepada tuan B, APHB ketiga mengalihkan hak atas tanah kepada tuan C dan APHB keempat untuk mengalihkan hak atas tanah kepada tuan D. Jadi penyelesaian kasus terakhir ini dengan cara melakukan pemecahan sertipikat menjadi empat sertipikat lalu dibuatkan empat buah APHB.

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

A dan APHB kedua untuk mengalihkan hak atas tanah kepada tuan D. Jadi penyelesaian kasus terakhir ini dengan cara melakukan pemecahan sertipikat menjadi dua sertipikat lalu dibuatkan dua dua APHB.

Dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997, dikenal adanya akta yang fungsinya sama dengan APHB yaitu akta pembagian waris (APW). Akta pembagian waris yang dimaksud disini tidak dibuat oleh PPAT namun bisa dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta Notaris, bila dibuat dengan akta dibawah tangan maka harus turut disaksikan dan ditandatangani oleh dua orang saksi dan biasanya di dalam praktek harus di cap atau dilegalisasikan oleh Lurah dan atau Camat.

Akta pembagian waris yang dimaksud merupakan ikutan/accesoir dari adanya Akta/Surat Keterangan Waris, jadi akta pembagian waris yang dimaksud disini tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu harus ada pokoknya yaitu surat keterangan waris. Akta pembagian waris ini berfungsi untuk memisahkan/membagi harta warisan yang masih tercantum atas nama almarhum atau almarhumah, jadi tidak dapat dipergunakan untuk mengadakan pembagian/pemisahan atas tanah yang sertipikatnya sudah tercantum atas nama bersama para ahli waris yang ingin melakukan pembagian waris. Agar APW dapat berfungsi maka proses pendaftaran turun waris dan APW harus didaftarkan bersama sama sebagai satu kesatuan, bahkan beberapa kantor pertanahan meminta agar tanggal APW harus sama dengan tanggal akta keterangan waris.

Contoh:

A,B,C dan D adalah ahli waris dari Tuan X, pada saat tuan X meninggal dunia meninggalkan warisan berupa sebidang tanah. A, B, C dan D bermaksud untuk melakukan pencatatan turun waris ke Kantor Pertanahan sekaligus melakukan pembagian waris yaitu

akan dibagikan dengan kepada B saja maka A, B, C dan D selain membuat Surat Keterangan Waris juga membuat akta pembagian waris yang dibuat berupa Akta di bawah Tangan atau Akta Notaris (bukan akta PPAT).

2. Obyek APHB

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

E. Akta Pemberian HGB/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

1. Pengertian

Hak guna bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas *tanah yang bukan miliknya sendiri*, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan HGB juga bisa diperpanjang untuk waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang dapat mempunyai HGB.

Terjadinya HGB, mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik, antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB itu, yang bermaksud menimbulkan

hak baru (Pasal 37 UUPA). Kemudian Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah: hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau *tanah milik orang lain*, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996, HGB dapat dimohonkan terhadap tanah-tanah yang berstatus: a) tanah negara; b) tanah hak pengelolaan; c) tanah hak milik. Pembahasan ini hanya sebatas pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah hak milik, maksudnya bahwa tanah hak milik tersebut adalah milik seseorang, bukan milik negara atau pemegang Hak Pengelolaan.

Subyek hak yang dapat mempunyai hak pakai (Pasal 42 UUPA) adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Warga asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan (Pasal 43 ayat (2) UUPA). Dengan demikian, HGB/hak pakai dapat diberikan diatas hak milik kepunyaan orang lain. Dalam praktek HGB /hak pakai diberikan kepada seseorang dengan persyaratan yang mungkin timbul karena perjanjian HGB/hak pakai diatas tanah milik orang lain. Misalnya si A sebagai pemilik tanah, si B sebagai pemohon HGB maka di buatlah akta di depan PPAT yang

dalam perjanjiannya dikatakan bahwa si B (badan hukum) ingin mempunyai HGB di atas tanah kepunyaan A. Dalam perjanjian tersebut dirinci apakah hak guna bangunan itu dapat diperpanjang, dapat diagunkan atau perjanjian-perjanjian lain. Ditentukan pula PPh dan BPHTB. PPh dibayar oleh pemilik tanah sedangkan BPHTB dibayar oleh pemegang oleh HGB. Dibuat akta pemberian HGB atas hak milik, dimana si A, tetap sebagai pemegang hak milik dan si B sebagai pemegang HGB.

Contoh lain misalnya: si A sebagai pemilik tanah dan si X sebagai orang asing yang ingin mempunyai hak pakai, dalam hal demikian si A dan si X menghadap kepada PPAT untuk membuat akta pemberian hak pakai atas hak milik. Dalam pembuatan akta tersebut ditentukan adanya perjanjian-perjanjian atau janji-janji yang dibuat oleh pemilik tanah (si A) dan pemegang hak pakai (si X). Janji-janji yang diperjanjikan pemberian dalam akta pemberian HGB/hak pakai atas tanah milik tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan peraturan yang berlaku, misalnya:

- a Perjanjian HGB tidak melebihi 30 tahun.
- b Pemberian HGB tidak boleh diberikan kepada orang asing.
- c Pemberian hak pakai kepada orang asing atau badan hukum ataupun orang Indonesia tidak boleh dari 25 tahun.
- d Apabila HGB/hak pakai tersebut sudah berakhir maka dibuat lagi perjanjian baru antara pemegang hak milik dengan pemegang HGB/hak pakai dan dibuatkan akta pemberian HGB/ hak pakai atau pemberian HGB/ hak pakai di atas hak milik yang baru.

Janji tersebut dituangkan dalam pasal yang disediakan dalam blangko akta pemberian HGB atau hak pakai atas hak milik. Apabila diperpanjang HGB/hak pakai dengan dibuatnya akta baru akta pemberian HGB/hak pakai, maka akan terbit 3 buah sertifikat yaitu hak milik, HGB/hak pakai dalam perjanjian pertama, HGB/hak pakai dalam perjanjian perpanjangan hak (dibuat akta perjanjian pemberian

HGB/hak pakai yang baru untuk perpanjangan hak). Apabila HGB atau hak pakai sudah berakhir maka harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk penghapusan HGB/hak pakai tersebut

Pemberian HGB/hak pakai untuk sebagian tanah hak milik, maka terlebih dahulu diadakan pemecahan untuk menentukan lokasi yang akan dibuat APHT. Dalam praktek pemisahan jarang dilakukan karena berbagai alasan. Hal ini akan sulit apabila sebagian tanahnya yang tidak dipasang HGB/hak pakai akan diberikan hak tanggungan.

2. Ijin Pemindahan Hak

Pembuatan akta pemberian HGB/hak pakai tidak diperlukan ijin pemindahan hak karena bukan peralihan hak/pemindahan hak. Akta yang dibuat berupa akta pemberian HGB/hak pakai merupakan pembebanan hak. Syarat-syarat pembebanan HGB/hak pakai atas hak milik harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan melampirkan:

- a. Surat permohonan HGB/hak pakai.
- b. Sertifikat hak milik yang dibebani HGB/hak pakai.
- c. Akta PPAT (akta pemberian HGB/hak pakai atas hak milik).
- d. Identitas penerima HGB/hak pakai atas hak milik.

F. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (APDP)

1. Pengertian

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

Melihat pada isian blanko APDP maka satu-satunya badan hukum yang dapat menjadi penerima setoran modal yang berupa hak atas tanah hanyalah Perseroan Terbatas, karena disamping penyebutan-

penyebutan yang ada dalam blanko selalu menyebutkan kata Perseroan Terbatas, juga menanyakan jumlah dan nilai nominal saham. Badan hukum yang memiliki saham sampai saat ini hanyalah PT, sehingga APDP tidak bisa dibuat untuk Koperasi atau Yayasan sebagai pihak yang akan menerima hak atas tanah.

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

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

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

Dalam hal Tuan Johan mendapatkan saham-saham tersebut dengan cara pertama, yaitu membeli dari salah seorang pemegang saham maka akta yang dibuat bukan ADPD melainkan akta jual beli saham yang dibuat tidak dengan akta PPAT. Dalam hal Tuan Johan mendapatkan saham-saham tersebut dengan cara kedua yaitu menyetorkan sejumlah uang ke dalam kas PT, maka akta yang dibuat bukan APDP, melainkan melalui forum RUPS PT. Dalam hal Tuan

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

Dengan adanya ditandatangani APDP maka sejak saat itu pula tanah Tuan Johan telah menjadi milik PT Herlina Jaya dan saat itu pula Tuan Johan mendapatkan 20 lembar saham yang dikeluarkan oleh PT. Herlina Jaya dari portofolio PT. Herlina Jaya. Perolehan PT. Herlina Jaya atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat guna dicatatkan kepemilikannya, pendaftaran tersebut dilakukan dengan cara mendaftarkan APDP dan syarat-syarat administrasinya lainnya. Demikian juga perolehan saham Tuan Johan harus dilaporkan ke Kementerian Hukum dan HAM RI untuk dicatatkan kepemilikannya dalam daftar pemegang saham yang ada di departemen hukum dan HAM RI.

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

Satu APDP dapat dipergunakan untuk memuat beberapa hak atas tanah yang akan ditukarkan dengan saham, jadi bila ada 3 bidang tanah yang akan ditukarkan oleh Tuan Johan dengan 20 lembar saham PT maka tidak perlu dibuat dengan 3 buah APDP. Hal ini berbeda dengan

prinsip yang berlaku untuk akta jual beli dan akta hibah yang hanya mengenal satu bidang tanah untuk satu akta jual beli atau akta hibah.

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

2. Obyek Akta Pemasukan Dalam Perusahaan

Obyek APDP adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak Atas Tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikutan dengan bangunan yang berdiri di atasnya. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan APDP oleh PPAT adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai.

Pemasukan kedalam perusahaan untuk tanah hak milik dapat dibuatkan untuk perusahaan perusahaan tertentu seperti yang dimaksudkan oleh Pasal 21 ayat (2) UUPA karena badan hukum perusahaan pada umumnya hanya dapat memiliki HGB HGU atau hak pakai. Pemasukan kedalam perusahaan mengenai hak pakai harus mengikuti ketentuan Pasal 43 UUPA yang pada intinya:

- a. Hak pakai tanah yang dikuasai langsung oleh negara hanya dapat dialihkan dengan mendapat ijin dari pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat. Ijin yang dimaksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum akta tukar menukar ditandatangani maka PPAT dilarang membuat akta sebelum ijin didapatkan
- b. Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan jika hal itu diperjanjikan dalam perjanjian pemberian hak pakai.

G. Akta Pemberian Hak Tanggungan

1. Pengertian

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996, merupakan unifikasi undang undang yang mengatur tata cara hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersifat nasional. UUHT merupakan realisasi dari Pasal 51 UUPA yang menyebutkan "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang. Pasal 1 ayat (1) UUHT menyebutkan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, hak jaminan yang dibebankan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, terhadap kreditur-kreditur lain.

UUHT mencabut ketentuan-ketentuan *hypotheek* sepanjang mengenai tanah (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II) dan ketentuan *Credietverband*) Stb 1908-542 juncto Stb 1909-584 sebagaimana telah diubah dengan Stb 1937-190 juncto Stb 1937-191.

Menurut ketentuan Pasal 10 UUHT pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan (diperjanjikan dalam perjanjian pokok), maka PPAT jangan membuat APHT bila dalam perjanjian pokok tidak ada janji untuk itu, walaupun para pihak telah saling setuju namun PPAT akan melanggar ketentuan UUHT bila serta merta membuatnya. Bila para pihak telah saling setuju untuk membuat APHT namun di dalam Perjanjian Pokoknya tidak ada perjanjian untuk itu maka jalan keluarnya adalah membuat akta perubahan atas perjanjian pokok yang isinya menambah satu (atau lebih) pasal tentang adanya janji pemberian hak tanggungan sebagai

jaminan pelunasan hutang debitur, setelah itu baru PPAT membuatkan APHT.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT adalah perjanjian asesor/tambahan terhadap perjanjian pokok, sehingga perjanjian pemberian Hak Tanggungan tidak selalu harus ada, tergantung pada kebutuhan Kreditur (orang yang berpiutang) apabila Kreditur mengharuskan adanya APHT dan debiturnya setuju maka APHT dibuatkan, maka tidak perlu APHT.

APHT adalah perjanjian asesor/ikutan, yang merupakan perjanjian pokok adalah Perjanjian Hutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang. Dalam praktik sehari-hari perjanjian hutang dapat terwujud dan berjudul: Perjanjian Kredit, Perjanjian Hutang, Pengakuan Hutang, atau dengan judul yang lain.

Masalah judul akta tidaklah penting namun yang penting adalah esensi dari perjanjian harus terpenuhi yaitu harus ada unsur hutang yang menyebabkan timbulnya piutang, piutang inilah yang memerlukan jaminan pembayaran/pelunasannya. Piutang dapat timbul karena adanya perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Perjanjian Kredit dapat dibuat dengan akta Notaris namun dapat juga dibuat dengan akta di bawah tangan, yang sampai saat ini tidak ada ketentuan hukum yang mengharuskan dibuat dalam bentuk akta notaris. Perjanjian Kredit sebagai bukti telah terjadinya suatu perjanjian sebaiknya dibuat dengan akta Notaris karena akta notaris adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Perjanjian Kredit adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur, bukan antara pemberi jaminan dengan kreditur. Debitur adalah orang yang berhutang, sedangkan pemberi jaminan belum tentu

orang yang sama dengan debitur, bisa saja pemberi jaminan adalah orang lain misalnya ayahnya atau ibunya atau anaknya.

Perjanjian APHT adalah perjanjian antara pemberi hak tanggungan (belum tentu adalah debitur) dengan penerima hak tanggungan yang dalam hal ini adalah Kreditur dalam perjanjian Kredit. Oleh karena APHT adalah perjanjian asesoir maka PPAT baru boleh membuat APHT bila perjanjian pokoknya sudah dibuat. PPAT harus memastikan bahwa perjanjian pokok telah ditandatangani oleh debitur dan kreditur sebelum APHT dibuat, terutama bila perjanjiannya dibuat dibawah tangan.

2. Asas-Asas Hak Tanggungan

- a. Asas sistem tertutup (*gesloten system*), artinya selain hak jaminan kebendaan yang diatur dalam UUHT, Undang-Undang Rumah Susun (UURS) No. 16 Tahun 1985, Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman (UUPP) No. 4 Tahun 1992, tidak dapat diadakan hak jaminan kebendaan lain berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Hak kebendaan ini bersifat absolut (*mutlak*) karena itu bersifat limitatif (*terbatas*).
- b. Asas *Droit de Preference* (*didahulukan/diutamakan*), artinya kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai sifat didahulukan/diutamakan untuk memenuhi piutangnya. Jika debitur Hak Tanggungan Wanprestasi (*ingkar Janji*) dalam melunasi utang-utang kreditur, maka obyek Hak Tanggungan milik debitur dijual secara lelang dan hasil penjualan tersebut dibayarkan untuk pelunasan utang kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Jika masih ada sisa hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dibayarkan kepada kreditur lainnya secara *pari passu* (*konkuren*), dan jika masih ada dan utang debitur semuanya

sudah lunas, maka sisa hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dikembalikan kepada debitur.

- c. Asas *de suite* yaitu Hak Tanggungan memiliki sifat yang sama dengan Hak Kebendaan yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti di tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada. Apabila obyek Hak Tanggungan sudah beralih kepemilikan, misalnya sudah dijual kepada pihak ketiga, kreditur tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi (ingkar janji).
- d. Asas *Spesialitas* yang artinya pertelaan mengenai obyek Hak Tanggungan yang terwujud dalam uraian mengenai obyek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam sertipikat, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Syarat ini merupakan syarat esensial bagi eksistensi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- e. Asas *Publisitas* artinya adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan obyek Hak Tanggungan sehingga terbuka dan dibaca dibaca dan diketahui umum. Pendaftaran dan pencatatan tersebut dilakukan pada buku tanah dan buku tanah Hak Tanggungan dan dilakukan oleh pejabat terkait dan berwenang untuk itu di Kantor Pertanahan di wilayah dimana tanah tersebut berada.
- f. Asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi yang artinya bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bagi pemegang Hak Tanggungan harus memiliki kepastian hukum dan mudah dieksekusi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan adanya irah-irah: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA pada sertipikat Hak Tanggungan.

- g. Asas *Accessoir* yang artinya adalah Hak Tanggungan adalah perjanjian tambahan (ikutan) dari perjanjian pokoknya (perjajian utang piutang), dan tidak merupakan perjanjian/hak yang berdiri sendiri. Adanya dan hapusnya perjanjian ikutan (*accessorium* tergantung dari perjanjian pokok).
- h. Asas Permisahan Horizontal yang artinya hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya. UUHT menganut asas permisahan horizontal. Tetapi pemberlakuannya tidak secara otomatis. Harus terlebih dahulu diperjanjikan antara para pihak di dalam APHT. Penerapan asas ini dalam UUHT merupakan terobosan dari asas perlekatan vertikal yang dianut oleh KUHPerduta.
- i. Asas perlekatan (*Accessie*) yang artinya benda-benda yang melekat sebagai kesatuan dengan tanah, karena hukum mengikuti hukum benda pokok. Meskipun UUHT tidak menganut asas perlekatan vertikal sebagaimana KUHPerduta, namun apabila para pihak sepakat menghendakinya, maka asas perlekatan vertikal dapat pula digunakan dalam UUHT dengan catatan harus dituangkan secara tegas dalam APHT.
- j. Asas iktikad baik yang artinya itikad baik yang bersifat obyektif yaitu itikad baik yang sesuai kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat pada umumnya.
- k. Sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam APHT. Yang dimaksud dengan tidak dapat dibagi-bagi adalah obyek Hak Tanggungan baru terbebas dari pembebanan jaminan hutang, bila seluruh utang telah dilunasi, Bila utang masih dilunasi sebagian, maka obyek Hak Tanggungan tidak dapat terbebas dari jaminan bembebanan utang untuk sebagian, tapi tetap

dibebani jaminan pembebanan utang sampai utang tersebut dilunasi secara keseluruhan.

3. Perjanjian Pokok

Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir* terhadap perjanjian pokok yaitu perjanjian utang sebagai perjanjian *accessoir*, maka eksistensi/keberadaannya baru dimungkinkan ada bila ada perjanjian pokok namun bila ada perjanjian pokok, namun bila ada perjanjian pokok belum tentu dan tidak harus diikuti dengan perjanjian *accessoir* nya (pemberian hak tanggungan).

Dalam UUHT dan dalam blangko APHT selalu yang disebut sebagai perjanjian pokok adalah Perjanjian Utang (hutang) oleh karena itu bila perjanjian pokoknya bukan Perjanjian Utang maka APHT tidak dapat dibuat untuk menjadi jaminannya. Perjanjian Utang dalam variannya dapat berupa Perjanjian Kredit, Perjanjian Hutang Piutang Perjanjian Kredit Investasi dan lain-lain, namun mempunyai esensi adanya utang.

Dalam praktek sehari-hari ada beberapa perjanjian yang dibuat oleh Lembaga Keuangan yang harus dikaji lebih mendalam apakah perjanjian tersebut termasuk perjanjian utang atau bukan, bila tidak termasuk perjanjian utang maka seharusnya tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan berdasarkan UUHT, perjanjian-perjanjian tersebut adalah Perjanjian Pasangan Usaha yang diberikan oleh Perusahaan Modal Ventura dan Perjanjian Pembiayaan yang diberikan oleh Bank dan Lembaga Keuangan Syariah. Bila setelah dikaji ternyata bukan/tidak termasuk perjanjian utang maka sebaiknya PPAT tidak membuatkan APHT sebagai bentuk penjaminannya karena dapat berakibat dimintakan pembatalan atau dapat juga menjadi batal demi hukum APHT-nya.

4. Pembebanan Hak Bukan Peralihan Hak

APHT adalah akta yang mengakibatkan timbulnya pembebanan hak atas tanah, bukan dan tidak menyebabkan terjadinya peralihan

hak. Dengan demikian maka tanah yang dijaminakan tetaplah merupakan milik pemberi jaminan, sehingga semua perjanjian/kesepakatan yang berhubungan dengan dibuatnya perjanjian pemberian hak tanggungan harus berasaskan pada pengertian bahwa tanah tetaplah merupakan milik pemberi jaminan/hak tanggungan, oleh karena itu PPAT jangan membuat janji janji dalam APHT yang bertentangan dengan asas ini misalnya:

- a. Setiap saat pemegang hak tanggungan boleh menyewakan obyek hak tanggungan
- b. Pemegang hak tanggungan boleh memiliki obyek hak tanggungan manakala debitor cedera janji.

Janji-janji yang boleh dibuat dalam APHT antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan, misalnya harus dengan persetujuan lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk obyek hak tanggungan.
- c. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama (peringkat pertama) mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cedera janji.
- e. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan.
- f. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemegang hak tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh selisih atau sebagian dari ganti rugi apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
- j. Janji bahwa sertipikat hak atas tanah obyek hak tanggungan disimpan oleh penerima hak tanggungan.

5. Obyek Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, HGB, HGU, Hak Pakai atas tanah negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga menjadi obyek hak tanggungan, HGB atas tanah Hak milik juga termasuk obyek hak tanggungan. Lain halnya dengan hak pakai atas tanah hak milik, menurut ketentuan Pasal 4 ayat (3) UU HT pembebanan hak tanggungan untuk hak pakai atas tanah hak milik akan diatur dengan Peraturan Pemerintah, akan tetapi hingga saat ini peraturan tersebut belum diterbitkan, dengan kata bahwa saat ini hak pakai yang berdiri diatas tanah hak milik belum dapat dijadikan jaminan hak tanggungan.

Pada dasarnya hak tanggungan merupakan jaminan untuk hak atas tanah, namun dapat juga berikut dengan bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Penyebut benda yang dijaminakan harus ditulis secara dan terperinci dalam APHT bila tidak ditulis maka ditafsirkan tidak ikut dijaminakan sehingga tidak dapat dieksekusi. Apabila bangunan, tanaman, hasil karya yang ikut dijaminakan adalah milik orang lain maka pemiliknya atau kuasanya yang sah harus ikut menandatangani APHT, kuasa mana harus dibuat dengan akta otentik.

6. Peringkat Hak Tanggungan

Pasal 5 ayat (1) UUHT menentukan bahwa atas sebidang tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Maksud dari ketentuan ini adalah bahwa atas satu bidang tanah dapat dijamin lebih dari satu kali. Selama sisa nilai tanah setelah dijamin masih ada nilainya maka dimungkinkan untuk dilakukan penjaminan. Oleh karena itulah dikenal adanya jaminan peringkat pertama, peringkat kedua, peringkat ketiga, dan peringkat selanjutnya secara teoritis penerima hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya mungkin saja orang atau badan yang sama dengan penerima hak tanggungan peringkat pertama namun dimungkinkan juga adalah orang/badan yang berbeda dengan penerima hak tanggungan Peringkat pertama.

Misalnya penerima hak tanggungan peringkat pertama adalah bank BRI, secara teoritis dapat saja penerima hak tanggungan peringkat kedua adalah Bank Mandiri hal ini disebabkan ketentuan dari UUHT yang membolehkan adanya perjanjian antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan bahwa sertifikat hak atas tanah akan dikembalikan kepada pemiliknya setelah dipasangkan hak tanggungan sehingga dalam contoh kasus diatas pemilik sertifikat dapat menjaminkan lagi sebagai jaminan peringkat kedua kepada Bank Mandiri.

Dalam Blanko APHT yang berlaku saat ini, sudah tercetak janji-janji yang diperjanjikan antara lain bahwa penerima hak tanggungan yang akan menyimpan sertifikat hak atas tanah setelah pencatatan hak tanggungan selesai dicatatkan (di Kantor Pertanahan). Dalam hal diperjanjikan bahwa sertifikat akan dikembalikan kepada pemilik sertifikat setelah pencatatan hak tanggungan selesai diproses di kantor pertanahan maka PPAT haru mencoret janji tersebut, sehingga janji tersebut menjadi tidak berlaku.

Pada umumnya penerima hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya adalah orang atau badan hukum yang sama. Dalam praktik ada kalanya debitur dalam saat yang bersamaan mempunyai dua jenis hutang kepada Kreditur, misalnya hutang yang pelunasanya bersifat cicilan dan hutang yang bersifat rekening koran. Terhadap kejadian seperti ini sudah menjadi pendapat umum bahwa hal itu biasa dan boleh dibuatkan hanya dalam satu APHT sehingga kedua jenis hutang tersebut dijamin dalam satu peringkat Hak Tanggungan, lain halnya bila kedua hutang tersebut dibuat pada saat yang berlainan misalnya pada Bulan Mei dan Bulan Juni maka harus dibuat dua APHT sehingga akan ada hak tanggungan peringkat kesatu dan ada hak tanggungan peringkat kedua.

Adanya hutang yang lebih dari satu tersebut diatas sering ditafsirkan diijinkan oleh Pasal 5 UUHT, namun sebenarnya bukan yang dimaksudkan oleh Pasal 5 UUHT, karena yang dimaksudkan oleh Pasal 5 UUHT adalah adanya lebih dari satu hutang yang menyebabkan timbulnya beberapa peringkat Hak Tanggungan sedangkan kejadian diatas hanya menimbulkan satu peringkat Hak Tanggungan. Adanya hutang yang lebih dari satu diatur dalam Pasal 3 UUHT.

Peringkat hak tanggungan tidak ditentukan oleh tanggal pembuatan akta namun ditentukan oleh saat pendaftarannya ke Kantor Pertanahan, oleh sebab itu maka dalam pembuatan APHT tidak perlu diberi peringkat hak tanggungan. Dalam blangko APHT tidak ada pertanyaan, juga tidak ada tempat untuk mengisi mengenai Peringkat Hak Tanggungan. Dalam hal terjadi ada dua APHT yang didaftarkan pada tanggal yang bersamaan maka peringkat yang lebih tinggi (peringkat pertama/kesatu) diberikan kepada APHT yang tanggal aktanya dibuat lebih dahulu.

7. Pendaftaran Hak Tanggungan

Setiap pembuatan APHT harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah akta dibuat Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah yaitu tanggal hari

ketujuh setelah penerimaan berkas berkas lengkap untuk pendaftaran HT.

Setelah lahirnya hak tanggungan barulah kreditur mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferensi terhadap pelunasan hutang debitur/piutang kreditur. Saat sejak dibuatnya APHT sampai dengan sesaat sebelum lahirnya Hak Tanggungan kedudukan kreditur hanya kreditur konkuren oleh karena itu PPAT harus berhati-hati dalam membuat menyelesaikan pemasangan hak tanggungan yang diminta oleh kreditur diminta, bila terjadi kegagalan pemasangan hak tanggungan, maka krediturnya akan menjadi kreditur konkuren yang tidak memiliki prevensi untuk didahulukan pelunasan piutangnya. Hal ini dapat menyebabkan kreditur merasa dirugikan sehingga berpotensi menuntut PPAT untuk mengganti kerugian yang terjadi.

Menurut ketentuan Pasal 10 UUHT, setiap pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji dari debitur untuk memberikan hak tanggungan. Janji tersebut dituangkan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang yang bersangkutan, bila di dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang yang bersangkutan tidak ada kesepakatan untuk memberikan hak tanggungan, maka APHT tidak dapat dibuat berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang tersebut. Terhadap perjanjian kredit yang sudah terlanjur tidak menjanjikan adanya pemberian hak tanggungan, namun di kemudian hari debitur dan kreditur setuju untuk diberikan hak tanggungan maka jalan yang ditempuh untuk merealisasikan kesepakatan mereka adalah dengan jalan membuat Akta Perubahan terhadap perjanjian Kredit yang isinya debitur setuju untuk memberikan hak tanggungan kepada Kreditur, setelah akta perubahan perjanjian kredit dibuat baru dibuatkan APHT.

8. Fixed Loan dan Non Fixed Loan

Ditinjau dari sudut pastinya jumlah hutang (Loan) digolongkan menjadi dua jenis yaitu *Fixed Loan* dan *Non Fixed Loan*. Digolongkan menjadi *Fixed Loan* bila jumlah hutang sudah tertentu besarnya misal hutang untuk pembelian rumah, pembelian mesin produksi. Untuk hutang yang demikian ini jumlah uangnya sudah dipergunakan seluruhnya sejak ditandatangani akta perjanjian kredit, sedangkan untuk perjanjian hutang hanya memberi plavon hutang (boleh diambil dan disetor sesuai keperluan debitur) termasuk golongan *Non Fixed Loan*, contohnya perjanjian kredit rekeningnya koran.

Menurut petunjuk pengisian akta PPAT yang diterbitkan pemerintah, diberi petunjuk bahwa untuk kredit yang berjenis *Fixed Loan*, maka jumlah nilai hutangnya harus dituliskan dalam APHT, sedangkan untuk *Non Fixed Loan* makan nilai hutangnya tidak usah dituliskan dalam APHT.

Dalam Blanko APHT selalu ada pertanyaan mengenai berapa besarnya nilai utang dan berapa besarnya nilai hak tanggungan. Untuk besar nilai hutang tidak selalu harus diisi karena untuk kredit yang non fixed loan tidak perlu diisi, namun mengenai pertanyaan berapa besar Nilai Hak Tanggungan harus selalu diisi nilainya baik untuk kredit yang bersifat *Fixed Loan* maupun *Non Fixed Loan*. Nilai hak tanggungan biasanya sekitar 125% dan jumlah hutang (presentase ini tergantung pada selera dan ketentuan masing-masing kreditur).

9. Hak Kebendaan

Hak Tanggungan adalah hak yang besifat kebendaan, sehingga hak tanggungan tetap melekat pada obyek hak tanggungan dalam tangan siapapun obyek hak tanggungan tersebut berada, misalnya terdapat sebidang tanah yang sudah dipasangkan hak tanggungan maka bila terjadi peristiwa pewarisan atau terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut, maka hak tanggungan yang sudah terdaftar tetap melekat pada obyek hak tanggungan atau dengan kata lain hak

tanggungan tidak hapus dengan beralihnya kepemilikan atas tanah yang merupakan obyek hak tanggungan.

Peralihan hak atau pengalihan hak atas tanah yang sedang dipasangkan hak tanggungan tidak akan mengurangi hak kreditur untuk mengeksekusi hak tanggungan karena hak tanggungan melekat pada bendanya (hak atas tanah), bukan pada siapa pemiliknya. Oleh karena itu sebenarnya tidak ada masalah hukum yang berat untuk kreditur bila hak atas tanah yang sedang dijamin hak tanggungan akan dialihkan, namun dalam praktek sehari-hari kreditur belum tentu mengizinkan pengalihan hak atas tanah yang sedang dijamin karena beberapa alasan salah satunya adalah karena pengalihan hak atas tanah akan menyebabkan dirubahnya perjanjian pokok hal ini akan merepotkan kreditur. Peralihan hak atas tanah yang sedang dijamin dengan hak tanggungan yang biasanya diizinkan adalah karena adanya peristiwa pewarisan.

10. Berakhirnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan dapat berakhir/hapus dikarenakan beberapa sebab yaitu: 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. 2) Dilepaskanya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan. 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan. 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah untuk tanah-tanah yang mempunyai masa berlaku misalnya HGB, HGU dan Hak Pakai yang sedang dipasangkan hak tanggungan harus dihindarkan oleh Kreditur karena dengan berakhirnya masa berlaku hak atas tanah menyebabkan hak tanggungan juga hapus/berakhir. Guna menghindari berakhirnya hak tersebut maka Kreditur sebaiknya mempunyai catatan tersendiri mengenai berakhirnya masa berlakunya hak atas tanah yang

sedang dijamin padanya, sehingga sebelum masa hak atas tanah berakhir sudah diurus perpanjangannya.

Hapusnya hak tanggungan menyebabkan hak atas tanah sudah tidak dibebani hak tanggungan lagi, karena lahirnya hak tanggungan melalui proses pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan, maka hapusnya hak tanggungan juga harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam praktek sehari-hari berakhirnya hak tanggungan biasanya karena adanya pelunasan hutang, pelunasan hutang bisa terjadi karena dilunasi debitur atau orang lain yang berkepentingan terhadap hak atas tanah yang dijamin tersebut. Dalam hal yang demikian maka kreditur akan mengeluarkan/menerbitkan surat keterangan lunas dan surat pengantar yang ditunjukkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menghapus catatan pada buku tanah tentang penjaminan hak tanggungan. Penghapusan dalam bahasa sehari-hari dikenal dengan istilah *Roya*. Apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan *roya* (*pencoretan*) artinya ada deban hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Jika tidak demikian maka umum tidak akan mengetahui posisinya hapusnya hak tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.

11. Hak Tanggungan Secara Elektronik

Seiring dengan penerapan konsep *e-Government* di dalam domain pemerintah, Kementerian ATR/BPN melakukan inovasi layanan pertanahan dengan menerbitkan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara elektronik, guna peningkatan kualitas layanan pertanahan khususnya mengenai hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan serta menyesuaikan dengan perkembangan *ICT* dan kebutuhan masyarakat yang berkembang saat ini.

Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut HT-el sebagaimana dimaksud pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang pelayanan Hak Tanggungan

Terintegrasi secara Elektronik, merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Sejak diundangkannya Peraturan Menteri ATR/BPN No 5 Tahun 2020 yang kemudian ditindaklanjuti dengan Petunjuk teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, mewajibkan bagi seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia untuk sepenuhnya melaksanakan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 terdapat tiga komponen dalam proses layanan HT-el ini yaitu: 1) Kementerian ATR/BPN selaku penyelenggara. 2) Kantor Pertanahan selaku Pelaksana. 3) Kreditur, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian, Selaku pengguna.

Proses Layanan HT-el yang sepenuhnya dilakukan melalui sistem *online* sehingga meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian ATR/BPN dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan memanfaatkan konsep *e-Government*. Sesuai dengan Visi Kementerian ATR/BPN pada Tahun 2025 yakni “Terwujudnya Pengelolaan Ruang dan Pertanahan yang tempatnya dan Berstandar Dunia” yang tertuang dalam Kerangka Arah Kebijakan Rencana Strategis Kementerian ATR/BPN 2020-2024, maka untuk mewujudkannya diperlukan suatu tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) khususnya dibidang pertanahan.

Good Governance didefinisikan sebagai sebuah penyelenggara pemerintahan yang dapat menjamin kepentingan publik secara seimbang dengan melibatkan kerjasama antar semua komponen pelaku baik negara, masyarakat dan pihak swasta (Hardiansyah 2011, 105) di mana salah satu aspek penting dalam *Good Governance* adalah penyelenggara pemerintah dalam hal layanan publik yang efektif dan efisien.

Kementerian ATR/BPN sebagai penyelenggara layanan publik pertanahan mulai berbenah meningkatkan kualitas layanan, sejalan dengan berbagai tantangan serta peluang dalam administrasi pertanahan, salah satunya dengan melakukan modernisasi layanan pertanahan secara digital dengan memanfaatkan perkembangan *ICT (e-Government)*. Pengembangan layanan pertanahan secara digital melalui *smart device*, *website* dan *mobile apps* merupakan langkah untuk menciptakan sistem informasi pertanahan yang modern, sehingga akan meningkatkan kualitas layanan pertanahan di Kementerian ATR/BPN, Sehingga terwujud reformasi birokrasi yang akan mengembalikan tingkat kepercayaan masyarakat.

Lahirnya Layanan HT-el merupakan jawaban dari pelaksanaan *e-Government* yang dikembangkan oleh Kementrian ATR/BPN. Kantor Pertanahan sebagai lembaga vertikal dari Kementrian ATR/BPN yang bertugas dalam pelayanan pertanahan kepada masyarakat berkomitmen meningkatkan pelayanan pertanahan di era *Revolusi Industri 4.0* melalui motto “ATR/BPN Maju dan Modern” yaitu dengan bertransformasi ke dalam sistem pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Dalam Konteks layanan HT-el dimana Kreditur dan PPAT sebagai pengguna utama, maka perlu dilakukan suatu penelitian yang menjadi awal tolak ukur untuk memberikan suatu gambaran dengan hadirnya layanan berbasis elektronik di Kementrian ATR/BPN. Pengguna Layanan HT-el (Kreditur dan PPAT), yang diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai seberapa baik tingkat kualitas layanan publik berbasis elektronik yang diberikan dengan apa yang diharapkan oleh pengguna layanan HT-el (Kreditur dan PPAT).

Terdapat beberapa peraturan perundang-undang yang menjadi landasan hukum layanan elektronik, antara lain:

1. UU No. 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

2. Peraturan Pemerintah No. 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggara Sistem dan Transaksi Elektronik.
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Secara Elektronik.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2019 tentang Tanda Tangan Elektronik.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan pada HT-el yaitu: 1) Pendaftaran Hak Tanggungan; 2) Peralihan Hak Tanggungan; 3) Perubahan nama kreditur dan 4) Penghapusan Hak Tanggungan.

Penyelenggara sistem HT-el tersebut juga mengatur tentang kekuatan hukumnya. Aturan tersebut mewajibkan Kepala Kantor untuk melakukan validasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP. Hasil validasi data merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak.

H. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Pengertian

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat APHT. Menurut penjelasan umum angka (7) UUHT, pada dasarnya APHT wajib

ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan, namun bila karena sesuatu sebab yang menyebabkan ia tidak bisa hadir untuk menandatangani APHT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik. Pejabat yang ditugaskan untuk membuat SKMHT adalah Notaris dan PPAT.

Dalam praktek sehari-hari pembuatan SKMHT seperti yang dimaksudkan diatas tidak terlalu banyak terjadi, yang lebih banyak bahwa SKMHT dibuat guna menjadi jembatan untuk mewujudkan pembuatan APHT di kemudian hari, karena pada saat itu APHT belum dapat dibuat sehingga terpaksa dibuat SKMHT lebih dahulu. Misal pada saat pembuatan Akta Perjanjian Kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT, namun karena sertipikat sedang dalam proses balik nama atau sedang dalam proses roya menyebabkan APHT tidak dapat dibuatkan saat itu. Bila Kreditur setuju maka saat itu dibuat saja Akta Perjanjian Kredit dan SKMHT sedangkan APHT akan dibuatkan dikemudian hari yaitu setelah proses balik nama atau proses roya selesai.

Pada saat pembuatan (penandatanganan) APHT ini, pihak pemberi hak tanggungan tidak perlu hadir kembali dihadapan PPAT, karena sudah menunjukkan pihak lain sebagai kuasanya untuk menandatangani APHT, kuasa mana adalah SKMHT yang telah ditandatangani oleh pemberi jaminan pada saat bersama ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit. Pada umumnya pihak lain yang menjadi kuasa dari pemberi hak tanggungan adalah pihak Kreditur, sehingga APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT, pada umumnya ditandatangani oleh pihak kreditur yang mewakili pemberi jaminan sebagai pihak kesatu dan sebagai pihak kedua yaitu pihak penerima jaminan.

SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur, karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun, kecuali karena telah dipergunakan atau karena telah habis jangka waktunya. Oleh sebab itu kreditur tidak perlu

merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir.

Disarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua SKMHT yang dibuatnya, sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang dibuatnya. SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dipergunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat APHT bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/potensi kerugian pada Kreditur.

Harus diingat bahwa SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang, oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT sehingga menghindarkan diri dari tidak dapat dibuatnya APHT yang dikarenakan telah berakhirnya masa berlakunya SKMHT.

PPAT harus pandai berhitung mengenai berapa hari yang diperlukan untuk menyelesaikan proses awal misalnya proses balik nama, proses pecah sertipikat atau proses roya yang harus diselesaikan lebih dahulu agar dapat dibuatkan APHT nya. Sebaiknya PPAT menolak untuk membuat SKMHT bila tidak yakin bahwa APHT dapat dibuat dalam kurun waktu berlakunya SKMHT. Jangan sekali-kali beberapa set SKHMT sekaligus pada saat bersamaan yang dipersiapkan untuk menyambung-nyambung masa berlakunya SKMHT karena pembuatan akta yang demikian ini melanggar hukum dan menyesatkan para pihak, PPAT berpotensi untuk dituntut secara perdata dan pidana atas pembuatan akta yang demikian ini.

Bila para pihak setuju untuk membuat SKMHT dan menyadari bahwa masa berlakunya SKMHT belum tentu cukup untuk dibuatnya APHT maka PPAT boleh memilih untuk menolak atau menerimanya

sehingga membuat SKMHT namun sebaiknya dengan syarat tambahan yaitu surat pernyataan dari para pihak yang ada pada intinya menyatakan bahwa para pihak menyadari hal tersebut dan berjanji akan datang kembali untuk membuat SKMHT yang baru manakala jangka waktu SKMHT telah berakhir sementara APHT nya belum bisa dibuat dan melepaskan PPAT dari kesalahan akan kejadian tersebut. Dalam SKMHT tidak boleh memuat: 1) Kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan; 2) Kuasa substitusi.

2. SKMHT Dapat Dibuat Di Hadapan Notaris Atau PPAT

Dari penjelasan umum angka (7) UUHT dapat disimpulkan bahwa dimungkinkan dibuatnya pemberian kuasa untuk menjaminkan, dengan ketentuan kuasa tersebut dibuat dalam bentuk otentik dihadapan Notaris atau PPAT, namun dalam peraturan yang lain ditetapkan bahwa semua akta PPAT (termasuk SKMHT) harus dibuat dalam bentuk blanko yang sudah ditetapkan bentuknya. Dimana dalam blanko SKMHT sudah ada pertanyaan-pertanyaan yang harus diisi yang berhubungan dengan isi perjanjian Kredit/Perjanjian Hutang Piutang. Misalnya berapa jumlah hutang, berapa nilai hak tanggungan, nomor perjanjian kredit, dan lain-lain yang menyebabkan SKMHT paling mungkin dibuatkan bersamaan (setelah) dibuatnya perjanjian Kredit/Perjanjian Hutang Piutang sebagai perjanjian pokok. Bila semua pertanyaan dalam SKMHT harus diisi secara lengkap maka penerima kuasa dalam SKMHT yang paling mungkin adalah kreditur. Ketentuan bahwa SKHMT tidak dapat disubstitusikan menambah besar kemungkinan bahwa penerima kuasa dalam SKMHT yang paling mungkin adalah kreditur. Mengenai hal ini Pemerintah harus mencari jalan keluar karena kesulitan ini menjadi masalah dalam praktek terutama untuk tanah-tanah yang akan dijamin dimana pemilikinya adalah kepemilikan bersama beberapa orang (misalnya dari warisan) dan pemilikinya bertempat tinggal dikota yang berbeda dan jauh jaraknya satu sama lainnya. Dalam hal obyek hak tanggungan

terletak dalam wilayah kerja PPAT maka SKMHT dibuat dengan akta dan nomor urut PPAT, bila obyek hak tanggungan terletak diluar wilayah kerja PPAT maka SKMHT dibuat oleh Notaris dengan akta dan nomor urut Notaris. Mengenai SKMHT yang dibuat oleh Notaris ada Kantor Pertanahan yang meminta dibuat dengan blanko akta yang dicetak Pemerintah namun ada juga Kantor Pertanahan yang meminta dibuat oleh Notaris dengan kertas biasa yang isinya mencontoh blanko akta.

3. Masa Berlaku SKMHT

SKMHT mempunyai masa berlaku, maksudnya bila masa berlaku SKMHT sudah terlewati maka SKMHT tersebut sudah tidak dapat dipergunakan sebagai dasar untuk mewakili pemberi kuasa untuk membuat APHT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 15 ayat (6) UUHT yang mengatakan SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan atau waktu yang ditentukan maka batal demi hukum. Pasal 15 ayat (3) UUHT mengatakan: "SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat lambatnya 1 (satu) bulan sudah diberikan". Yang dimaksud sudah terdaftar adalah sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, dapat diartikan sebagai sudah bersertipikat.

Pasal 15 ayat (4) UUHT mengatakan: "SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan". Masa berlaku selama 3 bulan berlaku juga untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya.

Pasal 15 ayat (5) UUHT mengatakan bahwa ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam

peraturan perundang undangan yang berlaku. Untuk memenuhi keperluan yang dimaksud oleh Pasal 15 ayat (5) UUHT maka ditertibkan PMNA/ Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu. PMNA/Kepala BPN RI tersebut hanya berisi 4 pasal dan mulai berlaku sejak 9 april 1996, walaupun hanya berisi 4 pasal namun peraturan ini sangat penting untuk dipelajari dan dipahami karena kekeliruan penafsiran atas kata-kata yang ada dalam peraturan ini dapat berakibat fatal yaitu gugurnya SKMHT, sehingga menyebabkan pemasangan hak tanggungan berdasarkan SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum.

Hal-hal yang sering salah ditafsirkan atas PMNA/Kepala BPN RI No. 4 tahun 1996 adalah:

1. Tidak semua kredit yang nilainya sampa dengan Rp 50.000.000,- dapat menggunakan ketentuan PMNA/Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1996, karena hanya kredit-kredit yang dimaksudkan oleh peraturan tersebut.
2. Masa berlakunya SKMHT berdasarkan PMNA/Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1996 adalah sampai dengan berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan bukan berlaku sampai dengan lunasnya hutang.

Masa berlaku SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yaitu:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil meliputi kredit kepada Koperasi Unit Desa dan Kredit usaha tani, serta kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya.
2. KPR yang diadakan untuk penggandaan perumahan yaitu Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti RS atau rusun dengan luas tanah max 200 M dan luas

bangunan max 70m, dan Kredit yang diberikan untuk KSB dengan luas tanah 54m sampai dengan 72m dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya, serta Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah.

3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan BPR dengan plafon kredit tidak melebihi Rp 50jt, antara lain kredit umum pedesaan (BRI) dan kredit kelayakan usaha yang disalurkan oleh bank pemerintah.

Untuk menjamin pelunasan jenis jenis kredit di bawah ini dengan obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang persertipikatnya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan:

1. Kredit produktif yang termasuk KUK sebagaimana dimaksud dalam surat keputusan direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan BPR dengan plafon kredit Rp 50.000.000,- ke atas sampai dengan Rp 250.000.000,-.
2. Kredit pemilikan rumah yang termasuk dalam golongan KUK sebagaimana dimaksud dalam surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah max 200m dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing masing tidak lebih dari 70m dengan plafon tidak melebihi Rp 250.000.000 yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadanya dengan kredit tersebut.
3. Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka KKPA PIR TRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang

dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka KPR yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

PPAT harus jeli membaca ketentuan-ketentuan yang ada pada PMNA/Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1996, sehingga tidak memperoleh kesimpulan yang tidak tepat dalam menafsirkan masa berlakunya SKMHT. Misal, dalam peraturan tersebut tidak memberikan pengecualian untuk lembaga Koperasi, sehingga masa berlaku SKMHT dimana krediturnya/penerima hak tanggungan adalah Koperasi tidak dapat mendasarkan pada PMNA/Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1996, namun harus menggunakan ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan Pasal (4) UUHT yaitu satu bulan untuk tanah-tanah yang sudah bersertifikat dan tiga bulan untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat.

I. Rangkuman

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dan menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan tunai, riil dan terang. PPAT dilarang menandatangani akta jual beli jika jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai. Dengan demikian peralihan hak atas tanah telah terjadi pada saat ditandatangani akta jual beli oleh PPAT. Ada kalanya jual beli tanah diperlukan ijin terlebih dahulu misalnya jual beli hak milik tanah pertanian, hak pakai di atas tanah negara. Ijin tersebut harus sudah ada sebelum akta jual beli ditandatangani oleh PPAT. Untuk tanah-tanah yang sudah sertipikat, maka sebelum dilaksanakan jual beli, terlebih dahulu dilakukan pengecekan terlebih dahulu sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan.

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

Hak-hak atas tanah yang boleh dihibahkan adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Namun jika hak pakai diatas tanah negara dan hak pakai diatas hak milik terlebih dahulu mendapat ijin dari pejabat berwenang dan ijin dari pemilik tanah yang bersangkutan. Hibah yang dilakukan pemilik tanah kepada orang bukan sedarah dikenakan pajak PPh dan penerima hibah dikenakan BPHTB.

Menurut Pasal 1541 KUHPerdara, tukar menukar adalah persetujuan dengan mana kedua pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan sesuatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya barang lain. Akta tukar menukar dapat terjadi antara kedua belah pihak walaupun tidak dalam satu wilayah kerja PPAT (misalnya Kab. Sleman dan Kab. Kulonprogo). PPAT yang membuat akta tukar menukar adalah Sleman atau Kulonprogo. Obyek tanah yang ditukar sama dengan obyek tanah yang dihibahkan. Perijinan jaga perlu dilakukan sama seperti pada waktu membuat akta hibah.

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

Apabila sebidang tanah dimiliki oleh empat orang (A, B, C dan D) akan dibagikan kepada empat, maka terlebih dahulu dipecah-pecah menjadi empat bidang masing-masing atas nama (ABCD), kemudian dibuat akta pembagian harta bersama baru di balik nama. Apabila pembuatan APHB memerlukan ijin dari pejabat berwenang, maka dilakukan ijin terlebih dahulu.

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

Ada 3 cara untuk mendapatkan saham milik Perseroan Terbatas:

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

HGB adalah hak untuk mendirikan sebuah bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Bisa diatas tanah negara, Hak Pengelolaan dan hak milik kepunyaan orang lain. Hak guna bangunan atau hak pakai ini dikenakan PPh dan BPHTB, walaupun hak milik itu tidak mengalami perubahan (pemiliknya masih sama). Akta ini dibuat karena ada kehendak dari seseorang pemilik tanah untuk memberikan HGB atau hak pakai. HGB atau hak pakai ini tidak bisa dijaminkan ke bank, kecuali diperjanjikan dalam aktanya. Apabila akan diperpanjang maka harus dibuat perjanjian baru.

Pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji, yang dibuat dalam bentuk APHT, merupakan akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT adalah perjanjian tambahan terhadap

perjanjian pokok, sehingga perjanjian pemberian Hak Tanggungan tidak selalu harus ada, tergantung pada kebutuhan Kreditur, apabila Kreditur mengharuskan adanya APHT dan debiturnya setuju maka APHT dibuatkan, maka tidak perlu APHT. Setiap pembuatan APHT harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah akta dibuat Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan berkas lengkap untuk pendaftaran HT.

Obyek hak tanggungan adalah Hak Milik, HGB, HGU, Hak Pakai atas tanah negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga menjadi obyek hak tanggungan, HGB atas tanah Hak milik juga termasuk obyek hak tanggungan. Sebidang tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Oleh karena itulah dikenal adanya jaminan peringkat pertama, peringkat kedua, peringkat ketiga, dan peringkat selanjutnya secara teoritis penerima hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya mungkin saja orang atau badan yang sama dengan penerima hak tanggungan peringkat pertama namun dimungkinkan juga adalah orang/badan yang berbeda dengan penerima hak tanggungan Peringkat pertama. Pada umumnya penerima hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya adalah orang atau badan hukum yang sama.

Hak tanggungan dapat berakhir/hapus dikarenakan beberapa sebab yaitu: 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan. 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan. 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Seiring dengan penerapan konsep *e-Government*, untuk peningkatan kualitas layanan pertanahan khususnya mengenai hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu,

kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan, maka semua proses hak tanggungan dilakukan secara elektronik (HT-el). Proses Layanan HT-el yang sepenuhnya dilakukan melalui sistem *online*, sehingga meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian ATR/BPN dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan memanfaatkan konsep *e-Government*. Jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan pada HT-el yaitu: 1) Pendaftaran Hak Tanggungan; 2) Peralihan Hak Tanggungan; 3) Perubahan nama kreditur dan 4) Penghapusan Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat APHT. SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur, karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun, kecuali karena telah dipergunakan atau karena telah habis jangka waktunya. Oleh sebab itu kreditur tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu; tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

SKMHT mempunyai masa berlaku, maksudnya bila masa berlaku SKMHT sudah terlewati maka SKMHT tersebut sudah tidak dapat dipergunakan sebagai dasar untuk mewakili pemberi kuasa untuk membuat APHT sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 UUHT. Ketentuan Pasal 15 UUHT dijabarkan dalam PMNA/Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu.

Soal Latihan:

1. Jelaskan persyaratan yang harus diserahkan pada PPAT pada waktu dilaksanakan jual beli bagi tanah yang sudah terdaftar dan tanah-tanah yang belum sertipikat (tanah milik adat)?
2. Dalam hal bagaimana PPAT dapat menolak pembuatan akta jual beli?
3. Apa yang dimaksud dengan akta hibah dan akta tukar menukar?
4. Mengapa sebagian orang menganggap akta hibah status hukumnya lebih rendah dari akta jual beli?
5. Jika membuat akta tukar menukar, tapi orang tersebut berdomisili di Kota Bandung dan Kabupaten Sleman? Siapa yang membuat akta tukar menukar dan berapa buah membuat aktanya?
6. APHB terdiri dari beberapa bidang tanah yang terletak dalam wilayah kerja PPAT dan diluar wilayah kerja PPAT. Bagaimana PPAT mensikapi kejadian tersebut dan bagaimana cara membuat APHB?
7. Jelaskan obyek pembuatan Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik?
8. Jelaskan perbedaaan HGB diatas diatas tanah Hak Milik dan diatas Tanah Negara?
9. Bagaimana jika seseorang ingin memiliki saham pada Perusahaan?
10. Hak-hak apa saja yang boleh dimasukkan dalam APDP?
11. Bagaimana jika hak guna bangunan ini berakhir, apakah hak tanggungannya akan habis?
12. Jelaskan obyek dan Peringkat hak tanggungan?
13. Jelaskan jenis layanan hak tanggungan dapat diajukan pada HT-el?
14. Jelaskan masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)?
15. Apakah dalam pembuatan (penandatanganan) APHT, pihak pemberi hak tanggungan perlu hadir dihadapan PPAT? Jelaskan alasannya?

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku, Jurnal

- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono, 2007, "PPAT Sejarah dan Kewenangannya", *Majalah RENVOI*, Nomor 844, IV, hlm. 1.
- Boedi Harsono, 1995, "Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Nomor 6 Tahun XXV, hlm. 477-483.
- Direktorat Jenderal Pajak, 2013, *Lebih Dekat Dengan Pajak*, Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Pajak: Direktorat Penyuluhan, Pelayanan, dan Hubungan Masyarakat.
- Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press.
- Eman Suparman, 1995, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- H. Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- I.G.Rai Widjaya, 2003, *Merancang Suatu Contract Drafting Teori dan Praktik*, Jakarta: Kesaint Blanc.
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Soegondo, 2003, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Yogyakarta: Liberty.
- Syiah Khosyi'ah, 2010, *Wakaf dan Hibah*, Bandung: Pustaka Setia.

- Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Paulus J. Soepratignja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Wirjono Prodjodikoro, 2016, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, Bandung.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566).
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas UndangUndang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan kmbaran Negara RepublikIndonesia Nomor 4893).
- Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049)

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

INDEKS

A

accessoir, 41, 72, 84

Ambtelijik Acte, 59

ambtenaar, 2

APDP, 56, 78, 79, 80, 81

APHB, 6, 7, 12, 56, 69, 70, 71, 72, 73

APHT, 11, 56, 76, 82, 83, 84, 85, 86,

87, 88, 89, 95, 96, 98

APW, 72

B

Bank, 36, 51, 84, 87, 94, 99, 100

blanko, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 36, 66,
77, 78, 79, 97

C

Camat, 5, 8, 22, 23, 29, 72

Credietverband, 82

E

e-Government, 91, 92, 93

F

Fixed Loan, 89

G

Gebonden Mede Eigendom, 69

gono gini, 23, 24

good governance, 92

I

IMB, 58

inbreng, 4, 6, 7, 12, 42

K

kedewasaan, 21, 30

Komparisi Akta, 14, 17

konversi, 4

Koperasi, 78, 79, 81, 99, 100

Kuasa Mutlak, 28, 29, 32, 103

L

land deed officials, 2

land titles registrar, 2

Lurah, 5, 22, 23, 72

N

Non Fixed Loan, 89

Notaris, 5, 8, 23, 24, 26, 27, 29, 42,
45, 72, 83, 95, 97, 101

NPOPTKP, 48, 49, 54

NPWP, 61

O

openbaar, 2

openbare akten, 2

P

Partij Acte, 59

pemisahan horizontal, 41, 58, 65, 73

Peradilan Tata Usaha Negara, 3

Peringkat hak tanggungan, 88

Perseroan Terbatas, 20, 25, 78, 79, 81

PPAT Khusus, 9, 12

PPAT Sementara, 5, 8, 9, 12

PPh final, 39

PPh terhutang, 40

R

Revolusi Industri 4.0, 93

S

SKMHT, 11, 56, 95, 96, 97, 98, 99,

100

SKPT, 62

V

Vrij Mede Eigendom, 69

W

waarmerken, 27

Y

Yayasan, 25, 78, 79, 81