BAB III

JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM POSITIF SETELAH BERLAKUNYA UU NO. 21 TAHUN 1997

A. Pengertian Dan Dasar Hukum Jual Beli

Hukum positif mengenal lima macam cara untuk memperoleh hak milik, yaitu :

1. Dengan pemilikan,
2. Karena perlekatan,
3. Karena kadaluwarsa,
4. Karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat,
5. Dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas sesuatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. (Adijani Al-Alabij, 1997 : 18)

Khusus mengenai penyerahan (levering) sebagai salah satu cara memperoleh hak, diperlukan adanya atau terpenuhinya beberapa syarat tertentu. Misalnya harus ada titel atau alas hak yaitu hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan barang seperti perjanjian jual beli, tukar-menukar, pemberian hadiah dan lain-lain. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981 : 73)

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dikehendaki secara suka rela. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, 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. (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1961 : 335)

Tentang persetujuan jual beli pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Jadi jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga. Karena tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara kedua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada. (Soedharyo Soimin, 1994 : 95)

Adapun jual beli yang obyeknya tanah, diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Jual beli tanah menurut UUPA adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jadi pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli. (Effendi Perangin, 1994 : 67)

Adapun dasar hukum jual beli adalah :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), buku III tentang "Perihal Perikatan", yang memuat hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kewajiban-kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak yang tertentu khususnya bab kelima pasal 1457 sampai dengan pasal 1540 KUHPerdata. Selain itu perikatan lebih khusus lagi diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD).

2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata, buku II tentang perihal benda, yang memuat hukum perbendaan serta hukum perbendaan serta hukum warisan. Dan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) serta PP Nomor 10 Nomor 1961 dalam hal obyek jual beli berupa tanah.

Jadi perjanjian jual beli pengaturannya termasuk hukum perjanjian (hukum perikatan atau hukum perutangan), sedang penyerahan yuridisnya termasuk hukum benda (hukum tanah atau hukum agraria). (Effendi Perangin, 1991 : 15)

B. Rukun Dan Syarat Serta Macam Jual beli

Adapun rukun dan syarat sah suatu perjanjian/ perikatan secara umum (termasuk jual beli) sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdata ada empat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

   Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Kemauan yang bebas dapat dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) atau perjanjian (bedrog). (Subekti, 1987 : 135)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

   Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Pasal 1130 KUHPerdata menyebutkan bahwa orang di bawah umur, orang di bawah pengampunan (curatele), dan perempuan yang telah kawin oleh undang-undang dinyatakan "tidak cakap" untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Bila salah satu untuk membuat perjanjian, maka perjanjian itu cacad dan dapat dibatalkan oleh hakim.

3. Suatu hal tertentu.

   Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu, ditentukan jumlah dan jenisnya.

4. Suatu sebab yang halal.

   Artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan-peraturan, tidak bertentangan dengan keamanan dan ketertiban umum, misalnya tidak boleh mengadakan perjanjian pemberian hadiah untuk memukul atau membunuh orang yang ditunjuk; dilarang mengadakan perjanjian jual beli budak dan lain-lain. (C.S.T. Kansil, 1989: 250)

Dalam jual beli tanah, setelah berlakunya UUPA ditentukan rukun jual beli tanah yaitu :

1. Pembeli
2. Penjual
3. Saksi-saksi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Dan dihadapan PPAT. (Effendi Perangin, 1994 : 67)

Untuk menghindarkan atau mengurangi resiko-resiko dalam jual beli, maka pada waktu sekarang ada macam-macam jual beli, yaitu :

1. Jual beli dengan percobaan (koop op proef)

   Yaitu jual beli yang berlakunya masih ditangguhkan pada hasil-hasil percobaan dalam satu masa. Jika si pembeli menyetujui, maka jadilah perikatan itu, jika tidak maka perikatan itu tidak berlaku. (C.S.T. Kansil, 1989 : 251)

2. Jual beli dengan contoh (koop op monster)

   Yaitu jual beli yang disertai contoh-contoh jenis barang yang ditawarkan. Contoh-contoh ini maksudnya untuk disamakan dengan barang-barang yang akan diterimanya nanti. Jika barang-barang yang diterima pembeli tidak sama jenisnya dengan monster, maka ia dapat menuntut pembatalan jual beli tersebut. (Ibid : 251)

3. Beli sewa (huurkoop)

   Di sini dijanjikan bahwa harga barang dapat dicicil, barangnya diserahkan seketika kepada si pembeli, tetapi hak milik atas barang itu baru akan berpindah dari penjual kepada pembeli bila angsuran telah dibayar lunas. Si pembeli tidak boleh menjual atau menggadaikan barang tersebut, karena belum menjadi miliknya. Jika ia berbuat demikian, ia dapat dituntut perihal "penggelapan". (Subekti, 1987 : 163)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Jual Beli

1. Kewajiban penjual

Tentang kewajiban-kewajiban penjual diatur dalam pasal 1473 sampai dengan pasal 1512 KUHPerdata. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu :

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.
b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi. (R. Subekti, 1989 : 8)

Ad. a. Kewajiban menyerahkan hak milik

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Oleh karena KUHPerdata mengenal ada tiga macam barang, maka ada tiga macam penyerahan hak milik, yaitu :

1. Barang bergerak. Penyerahan benda bergerak kecuali yang tidak bertubuh (berwujud) dilakukan dengan penyerahan secara nyata (riil) secara langsung. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 612 KUHPerdata :

   > "Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimannya." (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1961 : 172)

2. Barang tak bergerak (tetap). Penyerahan benda tidak bergerak (tetap) menurut pasal 616 KUHPerdata, dilakukan dengan syarat-syarat tertentu, yaitu : (feitelijk) tetapi dilakukan dahulu penyerahan secara yuridis dengan dibuat akta otentik

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

secara resmi. Contohnya : jual beli tanah milik dan pemindahan hak guna usaha dan hak guna bangunan dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Notaris. Jual beli kapal berukuran diatas 20 m^3 , dilakukan di depan pejabat Overschiving ambstenaar (pejabat balik nama). (Marhainis Abdulhay, 1984 : 194)

3. Barang tak bertubuh. Penyerahan benda tak bertubuh dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan "cessie", sebagaimana diatur dalam pasal 613 KUHPerdata yang berbunyi :

> "Penyerahan akan piutang-piutang nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen." (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1961 : 172)

Ad. b. Kewajiban menanggung kenikmatan tenteram atas barang dan menanggung cacad-cacad tersembunyi

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, menuntut kembali dari si penjual :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Pengembalian uang harga pembelian.
2. Pengembalian hasil-hasil jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan.
3. Biaya yang dikeluarkan berhubung dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal.
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekadar itu telah dibayar oleh si pembeli. (R. Subekti, 1989 : 18)

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacad-cacad tersembunyi maksudnya adalah si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacad yang tidak mudah dilihat oleh seorang pembeli yang normal, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacad-cacad itu, kecuali jika ia dalam hal yang demikian, telah minta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Dalam hal ini si pembeli dapat memilih apakah ia akan mengembalikan barangnya sambil menuntut kembali harganya pembelian, atau apakah ia akan tetap memiliki barangnya sambil menuntut pengembalian sebagian dari harga, sebagaimana akan ditetapkan oleh hakim, setelah mendengar ahli-ahli tentang itu.

2. Kewajiban pembeli

Kewajiban-kewajiban pembeli diatur dalam pasal 1513 sampai dengan pasal 1518 KUHPerdata. Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun hal itu tidak ditetapkan dalam undang-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual beli, sebab bila tidak, misalnya harga itu berupa barang, maka perjanjiannya berubah menjadi tukar-menukar, atau berupa jasa, maka perjanjiannya adalah perjanjian kerja.

Mengenai tempat dan waktu pendaftaran yang tidak ditetapkan pada waktu membuat perjanjian, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan (levering) barangnya harus dilakukan (pasal 1514 KUHPerdata).

Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada si penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan pembelian. Dalam halnya penjualan barang-barang dagangan, dan barang-barang perabot rumah, pembatalan pembelian untuk kepentingan si penjual akan terjadi demi hukum dan tanpa peringatan, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual (pasal 1517 dan pasal 1518 KUHPerdata).

D. Akta PPAT Dalam Jual Beli Tanah

Pada tanggal 24 september 1960 telah disahkan undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, yang dikenal sebagai Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan UUPA telah dihapuskan dasar-dasar dan peraturan-peraturan hukum agraria kolonial, dan berakhirnya dualisme dalam hukum agraria dan terselenggaranya unifikasi hukum.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun tujuan dari UUPA adalah :

a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka menuju masyarakat adil dan makmur.

b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertahanan.

c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Arief S., TT : 39-40)

UUPA mengenal ada beberapa macam hak tanah, yaitu :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang ditetapkan dengan undang-undang dan bersifat sementara berupa hak gadai, hak usaha bagi hasi, hak menumpang dan hak sewa pertanian. (Marhainis Abdulhay, 1984 : 211)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sejalan dengan tujuan UUPA meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya, maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan fungsi pokok untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 UUPA ayat 1 dan 2 :

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah-tanah di seluruh wilayah republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut meliputi :
   a. pengukuran, pemetaan dan pembukaan tanah
   b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
   c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. (G. Kartasapoetra dkk, 1991 : 204)

Semua hak-hak tanah wajib didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang dikenal dengan sebutan "Sertifikat Tanah".

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dikatakan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya sendiri dengan kemungkinan menyebabkan kerugian atau gangguan di pihak lainnya.

Dalam pasal 26 ayat 1 UUPA disebutkan bahwa "Jual beli, penukaran, penghibahan, pembelian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah."

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat 1 dan pasal 26 ayat 1 UUPA adalah PP No. 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara tahun 196a No. 28) tentang pendaftaran tanah, sedang tugas pendaftaran tanah itu ditugaskan kepada Direktorat Pendaftaran Tanah Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, dengan kantor-kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah di daerah-daerah Tingkat II. (G. Kartasapoetra dkk, 1991 : 183)

Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 :

> "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria." (Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, 1983 : 23)

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, sebagai dimaksud dalam PP No. 10 Tahun 1961. (Effendi Perangin, 1991 : 3)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebagai pelaksanaan PP No. 10 Tahun 1961, maka dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang penunjukan PPAT serta hak dan kewajibannya. Dalam pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, disebutkan bahwa yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah :

a. Notaris;
b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria. (Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, 1983 : 29-30)

Pada tahun 1997 dikeluarkan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 diterangkan fungsi PPAT, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. (Badan Pertanahan Nasional, 1998 : 25)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 7 ayat 3 Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun tugas daripada PPAT adalah membuat akta sebagai bukti dilakukannya hukum mengenai hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
   a. jual beli;
   b. tukar menukar;
   c. hibah;
   d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
   e. pembagian hak bersama;
   f. pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
   g. pemberian Hak Tanggungan;
   h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. (Badan Pertanahan Nasional, 1998 : 4)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ada dua macam, yaitu :

a. PPAT sementara

Yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, mereka adalah camat atau kepala desa. (pasal 1 (2) PP No. 37 Tahun 1998)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. PPAT khusus

Yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. (pasal 1 (2) PP No. 37 Tahun 1998)

Dengan demikian maka peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui suatu perbuatan hukum tertentu dalam hal ini adalah jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

E. Pengenaan Pajak Dalam Jual Beli Tanah

Pada tahun 1997, pemerintah juga mengeluarkan Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Undang-undang tersebut mengharuskan bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pengenan pajak dalam jual beli tanah adalah dikarenakan tanah adalah bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Sebelum diundangkannya UUPA, ada pungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291, yang dipungut dari setiap perjanjian pemindahan hak atas tanah tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, hak-hak kebendaan yang dimaksud dalam Ordonansi Bea Balik Nama tersebut tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam UUPA. Dengan demikian, sejak diundangkannya UUPA, Bea Balik Nama atas hak atas tanah tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku.

Dengan pertimbangan hal tersebut dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi, perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. (Badan Pertanahan Nasional, 1998 : 378)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Undang-undang No. 21 Tahun 1997 telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Adapun prinsip yang dianut Undang-undang No. 21 tahun 1997 adalah :

a. pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem "self assessment", yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
b. besar tarif ditetapkan sebesar 5 % (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
c. agar pelaksanaan Undang-undang ini dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
d. hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan Undang-undang ini tidak diperkenankan. (Badan Pertanahan Nasional, 1998 : 379)

UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 44, Tambahan Lembaran Negara No. 3688) diundangkan pada tanggal 29 Mei 1997 dan dinyatakan mulai berlaku tanggal 1 Januari 1998. Namun karena terjadi gejolak moneter yang demikian besar pengaruhnya terhadap kehidupan perekonomian dan pelaksanaan pembangunan, maka dikeluarkan UU No. 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti UU No. 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan mulai berlakunya UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menjadi Undang-undang. Dengan ketentuan ini, maka UU No. 21 Tahun 1997 dinyatakan mulai berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 1998.(Hasil wawancara dengan Basuki Hendro U. selaku PPAT khusus di Bondowoso pada tanggal 25 Februari 1999)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan, yang meliputi :

a. Pemindahan hak karena :

1). Jual beli;

2). Tukar menukar;

3). Hibah;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4). Hibah wasiat;

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARI'AH SURABAYA
JURUSAN : MU'AMALAH
Jl. Jend. A. Yani 117 Telp. 8417418

Nomor :
H a l : Surat Pengantar

Kepada Yth. :
Kepala Perpustakaan
IAIN Sunan Ampel
di
Surabaya

Assalamu'alaikum Wr. Wb.,
Dengan hormat kami kirimkan 1 (satu) Ex. Skripsi :
Nama/NRP. : Suharyono / C04395112
J u d u l : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Setelah Berlakunya UU No. 21 Tahun 1997

Sekian terima kasih.

Wassalam,
Jurusan Mu'amalah
Ketua,

Dra. Dakwatul Chairoh
NIP. 150 228 499

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 7 dan 8 UU No. 21 tahun 1997 menyebutkan bahwa nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Namun batasan itu dapat dirubah dengan Peraturan Pemerintah. Nilai perolehan objek pajak kena pajak adalah nilai perolehan objek pajak dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak (5 %) dengan nilai perolehan objek pajak kena pajak.

Saat yang menentukan pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana disebutkan dalam pasal 9 untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, yaitu tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan pejabat pembuat akta tanah/ notaris.

Pengenaan pajak dalam jual beli tanah secara tegas dipahami dari pasal 24 UU No. 21 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pejabat pembuat akta tanah/ notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, yaitu fotocopi pembayaran pajak (surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) dan menunjukkan aslinya. Kepala kantor pertanahan kabupaten/ kotamadya hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah (pada buku tanah sebagai syarat lahirnya hak atas tanah yang berasal dari pemberian hak atas tanah) atau pendaftaran peralihan hak atas tanah (pada buku tanah yang terjadi karena pemindahan hak atas tanah) setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Apabila pejabat pembuat akta tanah/ notaris melanggar ketentuan tersebut yakni dengan menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan tanpa adanya bukti pembayaran pajak dari wajib pajak, ia dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap pelanggaran (pasal 26 ayat 1).

Pejabat pembuat akta tanah/ notaris juga diwajibkan untuk melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Apabila ia tidak melaporkan, maka ia dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran laporan (pasal 25 dan 26 ayat 2 UU No. 21 Tahun 1997).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id