

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, serta melakukan berbagai aktivitas kehidupan diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya saja, namun pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna untuk tempat peristirahatan atau penguburannya. Selain itu, jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang.

Tanah menjadi sesuatu yang ekonomis karena sifatnya yang dapat dialihkan. Oleh karena itu, bagi mereka yang memberikan dan memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Indonesia merupakan negara hukum yang seluruh warganegaranya wajib mentaati dan berhak mendapatkan perlindungan hukum yang sama, sesuai dengan Pasal 27 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam Hukum dan Pemerintahan dan wajib menjunjung Hukum dan Pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.

Negara Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945, Presiden merupakan satu-satunya yang berwenang memberikan pengampunan atas hukuman yang dikenakan atau dijatuhkan oleh badan peradilan kepada seseorang atau lebih karena melakukan perbuatan melanggar hukum. Pemberian pengampunan oleh Presiden disebut “grasi” sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang melibatkan Mahkamah Agung.

Pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak dan cara pembayaran pajak. Menurut Rochmat Soemitro, Pajak adalah: “Iuran rakyat pada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Saat ini, sebagai bentuk reformasi perpajakan salah satu agendanya adalah menerapkan Pengampunan Pajak atau *Tax Amnesty*. Bila kita melihat saat diterapkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 sebagai perubahan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Undang-Undang Ketentuan Umum Perpajakan) diundangkan, banyak yang memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut terutama dalam Pasal 37 huruf (a) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 dimana kebijakan ini merupakan versi mini dari program pengampunan pajak yang banyak diminta kalangan usaha. Meskipun belum mampu memuaskan semua pihak tetapi

kebijakan yang lebih dikenal dengan nama *Sunset Policy* ini telah menimbulkan kelegaan bagi banyak pihak.<sup>1</sup>

Amnesti pajak bukanlah sebuah kewajiban namun sebuah hak yang boleh dijalankan bila merasa membutuhkannya dan bisa pula tidak merasa sudah tidak perlu lagi untuk melaksanakannya. Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) merupakan cerminan diri dan nyata dalam wujud pelaporan wajib pajak yang disampaikan ke Kantor Direktorat Jenderal Pajak dimana wajib pajak berdomisili terdaftar. Sedangkan yang dimaksudkan nilai harta disini adalah nilai yang wajar menurut penilaian wajib pajak atas harta yang belum terungkap atau dilaporkan dalam SPT tahunnya.

Wajib pajak dalam hal ini diberikan hak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan dan melaporkan sendiri kewajiban perpajakannya dan Direktorat Jenderal Pajak hanya sebatas memberikan pelayanan, bimbingan/pengarahan, dan penegakan sanksi. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak ini memberikan kelonggaran dan kemudahan kepada wajib pajak yang akan mengikuti *tax amnesty* dengan menerapkan full assesment system, artinya apapun yang dilaporkan wajib pajak yang mengikuti dalam Surat Pernyataan Harta (SPH) yang kemudian disetujui dan mendapatkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP).

Berdasarkan Pasal 13 ayat (4) huruf a Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak Apabila sampai dengan batas waktu tersebut tidak dilakukan Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*) maka atas harta yang belum dilaporkan dianggap sebagai penghasilan yang diperoleh sampai pada tahun 2016 akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Setidaknya ada enam fasilitas dan

---

<sup>1</sup>Zainal Muttaqin, *Tax Amnesty di Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm 11

proteksi yang diberikan oleh Pemerintah dalam rangkaian pelaksanaan program amnesti pajak ini, yaitu:

1. Penghapusan pajak yang seharusnya terutang.
2. Tidak dikenakan sanksi administrasi pajak dan sanksi pidana perpajakan.
3. Tidak dilakukan pemeriksaan, pemeriksaan bukti permulaan adanya tindak pidana perpajakan, dan bahkan penyidikan adanya tindak pidana di bidang perpajakan.
4. Penghentian proses pemeriksaan, pemeriksaan bukti permulaan tindak pidana perpajakan, dan penyidikan adanya tindak pidana di bidang perpajakan.
5. Jaminan kerahasiaan data pengampunan pajak yang tidak dapat dijadikan dasar penyelidikan dan penyidikan tindak pidana apa pun.
6. Pembebasan Pajak Penghasilan (PPh) untuk balik nama harta tambahan yang masih diatas namakan pihak lain (*nominee*) hingga per 31 Desember 2017.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak terdapat kewajiban bagi wajib pajak yang telah memperoleh Surat Keterangan dan membayar uang tebusan atas harta tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan maupun harta berupa saham, maka terhadap harta yang belum dibalik namakan atas nama wajib pajak harus melakukan pengalihan hak menjadi atas nama wajib pajak. Apabila sampai dengan tanggal 31 Desember 2017, Wajib Pajak yang telah memperoleh Surat Keterangan dan membayar uang tebusan, tetapi tidak mengalihkan hak terhadap harta tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan, maka pengalihan hak yang dilakukan dikenai pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Pajak Penghasilan.

Berkaitan dengan SPH (Surat Pernyataan Harta) tersebut wajib pajak diwajibkan untuk melakukan pengalihan harta tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan maupun harta berupa saham miliknya yang belum terdaftar atas nama Wajib Pajak ke atas nama wajib pajak tersebut undang-undang memberikan batas waktu paling lambat pada tanggal 31 Desember 2017. Dengan adanya kewajiban tersebut maka disinilah dibutuhkan peran Notaris selaku PPAT di dalam membantu Wajib Pajak untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan Wajib Pajak yang belum dibalik nama atas nama Wajib Pajak maupun akta yang dibutuhkan sebagaimana ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak mengaturnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pada Pasal 1 Angka 1 disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang lainnya.

Sedangkan pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dijelaskan mengenai kewenangan Notaris, dimana Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditempatkan oleh Undang-Undang.

Serta memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh notaris terkait dengan pembuatan akta sangat diperlukan terhadap para penghadap yang akan membuat aktanya. Kegunaan ini agar bisa memberikan kepastian hukum dalam pembuatan akta, di mana para pihak akan memahami ketentuan-ketentuan hukum yang wajib di dalam pemenuhan pembuatan akta, sehingga tidak terjadi pelanggaran hukum karena sudah diberi tahu oleh notaris melalui penyuluhan hukum. Selain itu, akta yang dibuat notaris selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) haruslah mempunyai kekuatan pembuktian.

Selain Peranan Notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Juga berperan dalam Proses pengalihan hak atas tanah. Dimana Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikatakan bahwa PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”.

Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan aturan pelaksanaan dari UUPA. Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis tanah. Dalam pencatatan data yuridis ini

khususnya pencatatan perubahan data yang sudah tercatat sebelumnya maka peranan PPAT sangatlah penting.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya 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 tertentu.
  - e. Pembagian hak bersama.
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
  - g. Pemberian Hak Tanggungan.
  - h. Pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Salah satu objek Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*) yang menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Realisasi penerimaan pajak, tidak terlepas dari peran semua pihak termasuk Notaris selaku PPAT, dengan demikian peran Notaris selaku PPAT sangat berarti dalam memengaruhi pencapaian penerimaan dari sektor perpajakan melalui program Tax Amnesty itu.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **”PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH PADA PENGAMPUNAN PAJAK (*TAX AMNESTY*) MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG PENGAMPUNAN PAJAK”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang penelitian, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana peranan Pejabat Notaris/PPAT dalam pengalihan hak atas tanah pada Pengampunan Pajak.
2. Bagaimana kendala dalam pelaksanaan Pengalihan Hak Atas Tanah pada Pengampunan Pajak.

## **C. Tujuan Penulisan**

Berdasarkan permasalahan yang ada dalam penulisan ini, maka yang menjadi tujuandalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana Peranan Notaris/PPAT dalam pengalihan hak atas tanah pada Pengampunan Pajak.



2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan Pengalihan Hak Atas Tanah pada Pengampunan Pajak.

#### **D. Manfaat Penulisan**

Adapun yang menjadi manfaat dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan saran atau manfaat dalam ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, terutama pada aspek hukum perpajakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai sistem Pengampunan Pajak.

2. Secara Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada masyarakat, khususnya kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar lebih mengetahui peranannya dengan berbagai aturan perpajakan terkait dalam hal Pengampunan Pajak.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Notaris/PPAT**

##### **1. Pengertian Notaris**

Ditanah air kita, *notariat* sudah dikenal semenjak Belanda menjajah Indonesia, karena *notariat* adalah suatu lembaga yang sudah dikenal dalam kehidupan mereka ditanah airnya sendiri. Tetapi lembaga ini terutama diperuntukkan guna mereka sendiri dan guna mereka yang baik karena undang-undang maupun karena suatu

ketentuan dinyatakan tunduk kepada Hukum yang berlaku untuk golongan Eropa dalam bidang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetbook* yang umumnya disebut Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Karena itu tidak mengherankan bahwa apabila ada orang-orang Indonesia yang tunduk kepada Hukum Adat membuat suatu transaksi (perjanjian) dihadapan Notaris.<sup>2</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pada Pasal 1 Angka 1 disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang lainnya.

## **2. Tugas dan Wewenang Notaris**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004. Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, dijelaskan mengenai kewenangan Notaris. Dimana bunyi dari pasal 15 tersebut yakni:

- (1). Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta,

---

<sup>2</sup> R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, CV.Rajawali,Jakarta,1982, hlm

semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

### **3. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat yang diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Seseorang menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak semata-mata untuk kepentingan yang bersangkutan, melainkan juga untuk kepentingan Pemerintah.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikatakan bahwa PPAT adalah “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”.

#### **4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pendaftaran tanah mempunyai hak yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Menurut Saut P. Panjaitan, Yang dimaksud dengan Hak adalah peranan yang boleh tidak dilaksanakan (bersifat *fakultatif*).<sup>4</sup>

Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara khusus diatur dalam Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2006, yaitu:<sup>5</sup>

- a. Menjalankan cuti
- b. Memperoleh uang jasa (*honorarium*) dari pembuatan akta.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan.

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm 125

<sup>4</sup> *Ibid* hlm 98

<sup>5</sup> *Ibid* hlm 99

- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain mempunyai hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga Mempunyai suatu kewajiban yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Menurut Saut P. Panjaitan yang dimaksud dengan kewajiban adalah peranan yang harus dilaksanakan (*bersifat imperatif*).<sup>6</sup>

Secara khusus kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yaitu:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, dan Negara Republik Kesatuan Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat 10 bulan berikutnya.
- d. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- e. Membuka kantornya setiap hari kerja, kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja kurang sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
- f. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- g. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- h. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- i. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- j. Lain-lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>6</sup> *Ibid* hlm 100

## **5. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan mengenai Tugas pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

Perbuatan Hukum sebagaimana yang dimaksud adalah :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian Hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan<sup>7</sup>

Selain Tugas tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mempunyai kewenangan. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.

## **6. Syarat menjadi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Syarat menjadi Notaris**

Berdasarkan pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa untuk menjadi seorang Notaris haruslah memenuhi persyaratan.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 101

Syarat untuk menjadi seorang Notaris antara lain sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) Tahun
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater
- e. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling sedikit 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan
- f. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris
- g. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

## 2. Syarat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Syarat untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, dimana syarat tersebut antara lain:<sup>8</sup>

- a. Berkewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) Tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulusan program spesialis notariat atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh pendidikan tinggi
- g. Lulus Ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pengalihan Hak Atas Tanah.**

---

<sup>8</sup> *Ibid* hlm 66

## 1. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai Tanah, yaitu Permukaan Bumi atau Lapisan bumi yang diatas sekali.<sup>9</sup> Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.<sup>10</sup>

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “Tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang batasan oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 4 Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dinyatakan bahwa “ Atas dasar menguasai dari Negaraditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyainoleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah Permukaan Bumi (ayat 1).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Tahun 1994 , Tanah adalah:<sup>11</sup>

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

## 2. Hak-hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

---

<sup>9</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 5

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2008, hlm 18

<sup>11</sup> Anonim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, 1994 hlm 5



Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas yang menjadi haknya.

Hak-hak atas tanah terbagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu:

- a. Hak-hak atas tanah menurut hukum tanah nasional.

Sebelum mempelajari tata jenjang atau hierarkhi hak-hak penguasaan atas tanah, terlebih dahulu dipahami pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret. Hak penguasaan atas tanah merupakan lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya<sup>12</sup>.

Sedangkan hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan konkret atau biasanya disebut “hak” , jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

Tata jenjang atau hierarkhi hak-hak atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah sebagai berikut.

1. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi. Pengaturan hak ini dapat dilihat pada pasal 1 Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.<sup>13</sup>

2. Hak Menguasai dari Negara

---

<sup>12</sup>Oloan Sitorus dan Nomadyawati, *Hak atas tanah dan kondominium suatu tinjauan hukum*, Dasamedia Utama, Jakarta, 1995, hlm 4

<sup>13</sup>*Ibid* hlm 6

Hak Menguasai Dari Negara ini dapat dilihat pada pasal 2 Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.<sup>14</sup>

### 3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak Ulayat dapat dilihat pada pasal 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak Ulayat (*beshikkingsrecht*) merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

Hak Ulayat mengandung 2 (dua) unsur yaitu: Unsur kepemilikan dan unsur kewenangan. Pemegang Hak Ulayat adalah masyarakat hukum adat, baik yang bersifat teritorial maupun *genealogik*.<sup>15</sup>

### 4. Hak Perorangan/individual yang terdiri atas:

- a. Hak-hak atas tanah
- b. Wakaf
- c. Hak milik atau satuan rumah susun
- d. Hak jaminan atas tanah, yaitu:
  1. Hak Tanggungan
  2. Fidusia

---

<sup>14</sup>*Ibid* hlm 7

<sup>15</sup>*Ibid* hlm 9

b. Hak-hak tanah sebelum Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

1. Hak-Hak Barat Atas Tanah

Hak Barat atas Tanah yang akan diuraikan adalah:<sup>16</sup>

B. Hak *Eigendom*

Berdasarkan Pasal 507 KUHPerdara Hak *Eigendom* adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuh-penuhnya dan untuk menguasainya seluas-luasnyam asal saja tidak bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan hak (*onteigening*) untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan-peraturan umum.

Ada 2 (dua) jenis hak *eigendom* yaitu:

1. *Eigendom* menurut B.W (*Burgerlijk Weetboek*), tanpa hak-hak penguasa.

Hal ini tidak perlu mendapat penjelasan, sebab apa yang telah diuraikan diatas berlaku pada hak *eigendom* jenis ini.

2. *Eigendom* dengan hak-hak penguasa.

Hak *Eigendom* ini adalah hak *eigendom* atas tanah pertikelir. Yang dimaksud dengan tanah pertikelir atau *particuliere landerijen* ialah tanah yang dimana atas nama pemiliknya mempunyai hak-hak pertuanan

C. Hak *Opstal*

---

<sup>16</sup>*Ibid* hlm 32

Pada Pasal 711 KUHPerdota merumuskan hak opstal sebagai suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah, bangunan-bangunan dan tanaman diatas tanah milik orang lain. Jadi tanahnya adalah kepunyaan orang lain, sedangkan Hak *Opstal* itu hanya untuk mempunyai gedung usaha atau tanaman diatas tanah orang lain tersebut.

Ada 3 (tiga) macam hak opstal, yaitu:

1. Hak *Opstal* Biasa
2. Hak *Opstal* Luar Biasa
3. Hak *Opstal* kepada bukan bangsa Indonesia yang kurang atau tidak mampu.

#### D. Hak *Erfpacht*

Pada Pasal 720 KUHPerdota menyatakan bahwa *erfpacht* adalah hak kebendaan untuk mendapatkan kenikmatan sepenuhnya dari benda tetap orang lain dengan syarat membayar *pacht* setiap tahun atau *jaarlijkse pacht* sebagai pengakuan terhadap milik *eigendom* orang lain itu, baik dalam bentuk uang maupun hasil bumi.

#### E. Hak Pakai (*Recht Van Gebruik*)

Hak pakai ini diatur dalam titel 11 Buku II dari KUHPerdota. Dikatakan bahwa yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak kebendaan atas suatu benda untuk memakai sendiri benda itu serta mengambil hasilnya, sekedar untuk kebutuhan sendiri dan keluarganya. Hak ini tidak dapat dipindahkan atau disewakan kepada orang lain, tidak juga bisa dibebani dengan hak hipotik. Pemberian hak pakai ini diadakan dengan jangka waktu atau tidak. Jangka

waktu yang ditetapkan biasanya 30 tahun. Cara mendapatkan hak ini sama dengan eigendom dan opstal, hanya saja pada hak pakai ini tidak diminta surat kadaster.

#### F. Pinjam Pakai (*Bruikleen*)

Pada Pasal 1740 KUHPerdara merumuskan bahwa pinjam pakai adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan untuk dipakai dengan cuma-cuma suatu benda kepada pihak lain dengan syarat bahwa pihak yang menerima benda itu setelah memakainya atau setelah lampau waktu tertentu mengembalikannya. Hak ini merupakan hak pribadi (*persoonlijk recht*).

### 2. Hak Rakyat Atas Tanah

Sukdino Mertokusumo menyimpulkan bahwa hak-hak rakyat atas tanah atau yang disebut hak-hak rakyat atas tanah menurut Hukum Adat, di pulau Jawa dan Madura ada 10 Macam, yaitu : Hak Ulayat (Hak Menguasai), Hak Milik, Hak *Eigendom* Agraria, Hak Usaha (Mengerjakan), Hak menikmati tanah untuk sementara, Hak Pakai atas tanah persekutuan, Hak Meramu dan Mengumpulkan, Hak membagi hasil, Hak menyewa tanah, dan Hak Gadai atas tanah. Tetapi hanya 3 (tiga) Hak rakyat atas tanah menurut hukum adat yang terpenting yakni:<sup>17</sup>

#### 1. Hak Ulayat

C.C.J Maasen dan A.P.G Hens , sebagaimana dikutip oleh Eddy Ruchijat merumuskan bahwa yang dimaksud dengan hak ulayat (*beschikkingsrecht*) adalah hak desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan anggota-anggotanya atau untuk kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepada desa, dalam hal mana desa itu turut campur dengan permukaan tanah itu dan turut bertanggungjawab terhadap perkara-perkara yang terjadi disitu yang belum dapat diselesaikan.

---

<sup>17</sup>*Ibid* hlm 43

## 2. Hak Milik (*Het Inlands Bezitrecht*)

Sudikno Mertokusumo Mendefinisikan Hak Milik adalah hak untuk memperlakukan suatu benda (tanah) sebagai kepunyaan sendiri dengan beberapa pembatasan. Pembatasan-pembatasan terhadap Hak Milik ini adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

- a. Peraturan Pemerintah Pusat, yaitu S.1875 No.179 Tentang Larangan menjual tanah, dan S.1906 No.83 Tentang Ordonansi Desa (*Inlandse Gemeente Ordonantie*)
- b. Kewajiban menghormati hak ulayat selama hak milik itu masih diliputi oleh hak ulayat.
- c. Kewajiban menghormati kepentingan pemilik-pemilik tanah lainnya.
- d. Kewajiban untuk menaati dan menghormati ketentuan-ketentuan dalam hukum adat.

## 3. Hak *Eigendom* Agraria (*Agrarisch Eigendom*)

Menurut Sudargo Gautama Hak *Eigendom* Agraria ini merupakan salah satu pengecualian dari asas tanah antargolongan. Dalam hak ini status yang memegang hak atas tanah ini merupakan faktor yang menentukan status tanah yang dipegangnya. Hak *Eigendom* Agraria ini diatur dalam Pasal 51 ayat 7 IS ( Undang-undang Agraria 1870) dan Pasal 4 ayat 2 S.1870 No.118.<sup>19</sup>

### c. Hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa dapat dilihat pada Pasal 16 dan 53 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hak-hak atas tanah ini dapat diklarifikasikan menjadi Hak atas tanah primer dan Hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah Primer yaitu: Hak atas tanah yang diberikan oleh Bangsa , sedangkan Hak atas tanah Sekunder yaitu: Hak atas tanah yang bersumber dari pihak lain.<sup>20</sup>

Yang termasuk hak-hak atas tanah yang Primer adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh Negara , Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pengelolaan (Pasal 16 UUPA). Sedangkan yang

---

<sup>18</sup>*Ibid* hlm 45

<sup>19</sup>*Ibid* hlm 49

<sup>20</sup>*Ibid* hlm 52

termasuk kedalam hak-hak tanah yang Sekunder adalah: Hak Guna Bangunan dan Hak pakai yang diberikan oleh Pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain sebagainya (Pasal 37, 41 dan 53 UUPA).

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 dan 53 UUPA juga dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu:<sup>21</sup>

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini masih belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan UUPA.

Berdasarkan macam-macam hak atas tanah diatas, maka akan diuraikan hak-hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria , antara lain sebagai berikut:

b. Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat 1 Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak milik adalah Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

---

<sup>21</sup>Urip Santoso *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm51

Hak Milik adalah Hak turun-temurun. Sudargo Gautama mengartikan hak yang turun-temurun sebagai hak yang dapat diwarisi dan diwariskan. sedangkan A.P. Parlindungan mengartikannya sebagai hak yang dapat diwariskan berturut-turut ataupun diturunkan kepada pihak lain, tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hak itu menjadi tiada atau harus memohon haknya kembali ketika terjadi pemindahan hak.<sup>22</sup>

Pada Pasal 21 dikatakan bahwa Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Ada 2 (dua) cara untuk memperoleh Hak Milik, yaitu:

- a. Pewarisan tanpa wasiat (perwarisan *ab intestato*).
- b. Pencampuran harta karna perkawinan.

Selain cara memperoleh hak milik, Pada Pasal 20 ayat 2 juga dijelaskan bahwa hak milik tersebut dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Yang dimana cara peralihan hak milik tersebut bukan hanya terjadi karena pewarisan, tetapi juga dapat dialihkan kepada orang lain karena: Jual-beli, Hibah, Penukaran, Pemberian dengan wasiat dan karena perkawinan yang menyebabkan pencampuran harta.

Hak Milik juga dapat dihapuskan apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
  3. Karena diterlantarkan.
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat

---

<sup>22</sup>Oloan sitorus dan Nomadyawati, *Op.cit*, hlm 52



c. Tanahnya musnah.

## 2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha diatur pada Pasal 28 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak Guna Usaha Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Dapat dilihat pada Pasal 30 UUPA.

Berdasarkan Pasal 28 ayat 3 UUPA menentukan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Dapat beralih artinya bahwa jika pemegang haknya meninggal dunia maka hak tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Dan pada Pasal 31 UUPA dijelaskan juga bahwa terjadinya Hak Guna Usaha tersebut karena adanya penetapan Pemerintah.

Hak Guna Usaha juga dapat hapus apabila :

- a. Jangka waktu berakhir
- b. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi.
- c. Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Diterlantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2<sup>23</sup>

## 3. Hak Guna Bangunan

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm 54

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat 1 Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (Tiga puluh) Tahun. Pada Pasal 36 ayat 1 menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah: Warga Negara Indonesia (WNI) , dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Peralihan Hak Guna Bangunan dapat dilihat pada Pasal 35 ayat 3 UUPA , yang dimana peralihan hak guna bangunan sama dengan peralihan hak sebelumnya. Terjadinya Hak Guna Bangunan antara lain:<sup>24</sup>

- a. Mengenai tanah yang dikuasi langsung oleh negara, Karena penetapan Pemerintah.
- b. Mengenai tanah milik oleh karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 40 UUPA , dimana Hak Guna Bangunan dapat dihapuskan karena :

- a. Jangka waktu berakhir
- b. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi.
- c. Dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicitakan untuk kepentingan umum.
- e. Diterlantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 ayat 1 Undang-undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak Pakai adalah Hak untuk menggunakan

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 55

dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Dalam Pasal 42 UUPA yang dapat mempunyai hak pakai ialah: Warga Negara Indonesia (WNI) , Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Terjadinya hak pakai itu karena diberikan dengan suatu keputusan dari pejabat yang berwenang. Jika mengenai tanah milik, maka hak tersebut diberikan atas dasar perjanjian dengan pemilik tanahnya. Tidak ditentukan apakah perjanjian itu harus tertulis, apalagi bentuknya harus otentik.

Peralihan Hak Pakai diatur dalam Pasal 43 UUPA, yang berbunyi:

1. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
2. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

## 5. Hak Sewa untuk Bangunan

Hak Sewa yang diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA adalah Hak Sewa untuk Bangunan. Jadi, UUPA membedakan Hak Sewa untuk Bangunan dan untuk Pertanian. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 53 bahwa Hak Sewa untuk Pertanian bersifat sementara, karenan bertentangan dengan Pasal 10 UUPA. Pasal 44 ayat 1 UUPA menyatakan “Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.

Jadi hak sewa disediakan untuk bangunan-bangunan yang kiranya meliputi bangunan-bangunan untuk perumahan, tempat penyimpanan barang (gudang), termasuk bangunan-bangunan pengairan, Rel kreta api, jembatan, dan lain sebagainya. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI).
- b. Orang 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.

### **3. Pengertian Pengalihan Hak Atas Tanah**

Pengalihan atau peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru . Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu dengan cara beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan

menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum, misalnya melalui jual-beli.

Sebelum berlakunya UUPA , peralihan hak atas tanah didasarkan pada:

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- b. *Overschrijvings Ordonantie Staatsblad 1834 No.27*
- c. Hukum Adat.

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **C. Tinjauan Umum Tentang *Tax Amnesty***

### **1. Pengertian *Tax Amnesty***

Sebelum membahas mengenai *Tax Amnesty*, ada baiknya terlebih dahulu mengerti apa itu yang dimaksud dengan pajak. Ada beberapa istilah mengenai pajak, dalam Bahasa Inggris pajak diartikan sebagai *Tax*, sedangkan dalam Bahasa Belanda pajak diartikan sebagai *Belasting*.<sup>25</sup>

Pengertian Pajak menurut Para Ahli :

a. Menurut N.J.Feldman

Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terhutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum) tanpa adanya kontraprestasi dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.<sup>26</sup>

b. Menurut Rochmat Soemitro

Pajak adalah iuran rakyat kepada Negara berdasarkan Undang-undang (Yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (Kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan

---

<sup>25</sup>Januari Sihotang, *Pengantar Hukum Pajak Indonesia, 2017, hlm 10*

<sup>26</sup>*Ibid* hlm 1

yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.<sup>27</sup>

c. Menurut M.J.H. Smeets

Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.<sup>28</sup>

d. Menurut PJA. Adriani

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak adanya prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Pemerintah.<sup>29</sup>

Berdasarkan pengertian Pajak diatas , maka terdapat berbagai jenis-jenis pajak di Indonesia. Pajak tersebut dibagi berdasarkan sifatnya, dasar pengenaannya, hingga lembaga yang berwenang memungutnya.

**a. Jenis Pajak Berdasarkan Sifatnya.**

Menurut sifatnya, pajak terbagi atas 2 (dua), yakni:<sup>30</sup>

1. Pajak Subjektif

Pajak Subjektif adalah pajak yang dipungut berdasarkan keadaan atau kemampuan si wajib pajak. Contoh pajak subjektif adalah Pajak Penghasilan. Besarnya tarif Pajak Penghasilan disesuaikan dengan tingkatan atau jumlah penghasilan subjek pajak. Logikanya adalah, jika semakin besar penghasilan yang diperoleh individu ataupun badan, maka akan semakin besar sisa dari dana yang digunakannya untuk memenuhi kebutuhan primer.

2. Pajak Objektif

Pajak Objektif adalah pajak yang pemungutannya tidak berdasarkan atau mempersoalkan kemampuan subjek pajaknya, namun berdasarkan keadaan objek pajaknya. Contohnya pajak objektif adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam pemungutan tersebut tidak mempersoalkan apakah siwajib pajak mampu atau tidak membayar pajak tersebut, tetapi hanya melihat berapa besarnya nilai dari objek pajak yang bersangkutan.

---

<sup>27</sup>Ibid hlm 11

<sup>28</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 3

<sup>29</sup> H.Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm23

<sup>30</sup> Januari Sihotang, *Op.cit* hlm 31

## **b. Jenis Pajak Berdasarkan Subjeknya.**

Menurut subjeknya, pajak dibagi atas 2 (dua), yaitu:<sup>31</sup>

### 1. Pajak Langsung

Pajak langsung adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak boleh dibebankan atau dilimpahkan kepada wajib pajak yang lain. Contoh Pajak Langsung adalah Pajak Penghasilan. Menurut Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan, Pajak Penghasilan tidak dapat diahlikan kepada individu lain, tetapi harus dikenakan kepada individu atau badan yang menikmati pajak penghasilan itu sendiri.

### 2. Pajak Tidak Langsung

Pajak Tidak Langsung adalah pajak yang pengenaannya pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh pajak tidak langsung adalah Pajak Pertambahan Nilai (*Value added tax*), Pajak Penjualan, dan lain-lain.

## **c. Jenis Pajak Berdasarkan Lembaga Pemungutnya.**

Menurut Lembaga Pemungutnya, jenis pajak dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni:<sup>32</sup>

### 1. Pajak Pusat

Pajak Pusat adalah Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat, dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh dari pajak pusat adalah Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Materai.

### 2. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah, dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Menurut Pasal 2 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah, adapun yang menjadi Pajak Daerah dibagi atas 2 (dua) bagian, yakni Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.

Jenis-jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Provinsi adalah:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor.
- b. Pajak Balik Nama Kendaraan Bermotor.
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- d. Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok.

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm 33

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm 34

Sedangkan jenis-jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota adalah:<sup>33</sup>

- a. Pajak Hotel.
- b. Pajak Restoran.
- c. Pajak Hiburan.
- d. Pajak Reklame.
- e. Pajak Penerangan Jalan.
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan.
- g. Pajak Parkir, Pajak Air Tanah.
- h. Pajak Sarang Burung Walet.
- i. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- j. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Selain Pengertian dan Jenis-jenis Pajak diatas, Maka perlu juga dibahas mengenai Pengertian dan Jenis-jenis dari Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*). Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak. Yang dimaksud dengan Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*) adalah Penghapusan pajak yang seharusnya terutang, tidak dikenai sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan, dengan cara mengungkap Harta dan membayar Uang Tebusan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang ini.<sup>34</sup>

Berdasarkan Pengertian *Tax Amnesty* tersebut, maka *Tax Amnesty* terbagi menjadi beberapa jenis. Adapun jenis-jenis dari *Tax Amnesty* tersebut antara lain sebagai berikut:<sup>35</sup>

a. *Filling Amnesty*

Yaitu pengampunan yang diberikan dengan menghapuskan sanksi bagi wajib pajak yang terdaftar namun tidak pernah mengisi SPT (*Non-filers*), pengampunan diberikan jika mereka mau mulai untuk mengisi SPT (Surat Pemberitahuan Tahunan).

b. *Record-Keeping Amnesty*

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm 35

<sup>34</sup> Suharno, *Panduan Praktis Amnesti Pajak Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2016, hlm 5

<sup>35</sup> <https://www.dosenpendidikan.com/tax-amnesty-pengertian-tujuan-jenis/>, diunduh Kamis, 27 Juni 2019, Pukul 12.50 wib



Yaitu memberikan penghapusan sanksi untuk kegagalan dalam pemeliharaan dokumen perpajakan di masa lalu, pengampunan diberikan jika wajib pajak untuk selanjutnya dapat memelihara dokumen perpajakannya.

c. *Revision Amnesty*

Yaitu suatu kesempatan untuk memperbaiki SPT (Surat Pemberitahuan Tahunan) di masa lalu tanpa dikenakan sanksi atau pengurangan sanksi. Pengampunan ini memungkinkan wajib pajak untuk memperbaiki SPT (Surat Pemberitahuan Tahunan) yang terdahulu atau yang menyebabkan adanya pajak yang masih harus dibayar dan membayar pajak yang tidak atau belum dibayar.

d. *Investigation Amnesty*

Yaitu pengampunan yang menjanjikan tidak akan menyelidiki sumber penghasilan yang dilaporkan pada tahun-tahun tertentu dan terdapat sejumlah uang pengampunan (*amnesty fee*) yang harus dibayar.

e. *Prosecution Amnesty*

Yaitu pengampunan yang memberikan penghapusan tindak pidana bagi wajib pajak yang melanggar undang-undang, sanksi dihapuskan dengan membayarkan sejumlah kompensasi.

## 2. Asas Dan Tujuan *Tax Amnesty*

Asas dan Tujuan *Tax Amnesty* diatur pada Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan Pajak. Yang dimana dalam pelaksanaannya pengampunan pajak didasarkan pada 4 (empat) asas, yaitu:<sup>36</sup>

a. Asas Kepastian Hukum.

Asas Kepastian Hukum adalah pelaksanaan pengampunan pajak harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

b. Asas Keadilan.

Asas Keadilan adalah pelaksanaan pengampunan pajak menjunjung tinggi keseimbangan hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat.

c. Asas Kemanfaatan.

Asas Kemanfaatan adalah seluruh pengaturan kebijakan pengampunan pajak bermanfaat bagi kepentingan negara, bangsa dan masyarakat, khususnya dalam memajukan kesejahteraan umum.

d. Asas Kepentingan Nasional.

---

<sup>36</sup> Suhamo, *Op.cit* hlm 5

Asas Kepentingan Nasional adalah pelaksanaan pengampunan pajak mengutamakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat di atas kepentingan lainnya.

Sedangkan tujuan dilaksanakan pengampunan pajak (*tax amnesty*) yaitu:<sup>37</sup>

- a. Mempercepat pertumbuhan dan restrukturisasi ekonomi melalui pengalihan harta, yang antara lain akan berdampak terhadap peningkatan likuiditas domestik, perbaikan nilai tukar rupiah, penurunan suku bunga, dan peningkatan investasi.
- b. Mendorong reformasi perpajakan menuju sistem perpajakan yang lebih berkeadilan serta perluasan basis data perpajakan yang lebih valid, komprehensif, dan integritas.
- c. Meningkatkan penerimaan pajak, yang antara lain akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan.

### **3. Subjek dan Objek *Tax Amnesty***

Subjek dan Objek *Tax Amnesty* diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pengampunan. Pada dasarnya, setiap subjek pajak berhak untuk mendapatkan pengampunan pajak dari Negara. tergantung apakah keadaan subjek pajak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau tidak.<sup>38</sup> Subjek pajak dalam hal ini ialah Setiap orang pribadi, dan Badan Hukum.

Sedangkan yang menjadi Objek Pajak dalam *Tax Amnesty* ialah semua kewajiban perpajakan yang belum diselesaikan oleh wajib pajak. Akan tetapi kewajiban pajak ini hanya meliputi Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBm).

### **4. Syarat dan Ketentuan Pelaku *Tax Amnesty***

Untuk memperoleh pengampunan pajak, setiap wajib pajak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Jika syarat-syarat tidak terpenuhi, pengampunan

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm 6

<sup>38</sup> Januari Sihotang, *Op.cit hlm 131*

pajak dengan sendirinya akan gugur. Mengenai syarat-syarat pengampunan pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Kepres adalah.<sup>39</sup>

1. Mendaftarkan diri pada Kantor Inspeksi Pajak dalam wilayah wajib pajak bertempat tinggal atau berkedudukan , bagi yang belum mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
2. Menyampaikan pernyataan tertulis mengenai jenis pajak dan tahun pajak yang dimintakan pengampunan.
3. Menyampaikan daftar kekayaan per 1 Januari 1984 yang bagi wajib pajak orang pribadi yang tidak menyelenggarakan pembukuan.
4. Menyampaikan neraca per 1 Januari 1984 yang benar bagi wajib pajak orang pribadi yang menyelenggarakan pembukuan dan wajib pajak badan.
5. Mengisi surat pemberitahuan dengan sebenarnya mengenai penghasilan tahun 1984 bagi wajib pajak PPh ( Pajak Penghasilan) kekayaan per 1 Januari 1984 dan pemungutan pajak penjualan serta PPN ( Pajak Pertambahan Nilai) dan PPnBw ( Pajak Penjualan Atas Barang Mewah yang terutang dalam tahun 1984.
6. Mengisi dengan benar surat pemberitahuan mengenai segala jenis pajak untuk dan pada tahun-tahun 1985,1986 dan tahun1987.

---

<sup>39</sup> Muhammad Dfajar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 293

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Untuk mempermudah penulisan ini dan agar lebih terarah dan berjalan dengan baik, maka perlu kiranya dibuat suatu batasan masalah. Adapun ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini yaitu: Membahas bagaimana peran Notaris/PPAT dalam pengalihan hak atas tanah pada pengampunan pajak dan juga Membahas bagaimana akibat terhadap kendala dalam pelaksanaan pengalihan hak atas tanah pada pengampunan pajak.

##### **B. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:<sup>40</sup>

###### 1. Data Primer

Bahan hukum merupakan bahan hukum yang bersifat Autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-

---

<sup>40</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2011, hlm140.

undangan, catatan-catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan ini yakni Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2017 Tentang Pengampunan Pajak, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahan hukum Primer ini sangat diperlukan dalam penyelesaian masalah dalam penulisan ini.

## 2. Data Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan yang lebih luas mengenai Bahan Hukum Primer yakni Buku-buku karangan para ahli, Buku teks dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan ini.

## 3. Data Tertier

Bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yakni kamus hukum, kamus umum, majalah, mass media, jurnal ilmiah dan website.

## C. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam penulisan ini merupakan Metode Kepustakaan (*Library Research*). Studi Kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data melalui pengkajian terhadap Peraturan Perundang-undangan, Literatur, Tulisan-tulisan para pakar hukum, Buku-buku ilmiah, Data elektronik internet, Putusan-Putusan Hakim yang berkaitan dengan penulisan ini.

#### **D. Metode Analisa Data**

Penulisan ini dibuat dengan menggunakan analisa deskriptif yuridis normatif yakni dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan ataupun kejadian-kejadian yang ada ditengah-tengah masyarakat dengan menggunakan Undang-undang yang berlaku.