



IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI NOMOR 8 TAHUN 2016 TENTANG PELAYANAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN TERTENTU DIWILAYAH TERTENTU PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG

Dian Syaferli*, Ana Silviana, Triyono

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : diansyaferli09@gmail.com

Abstrak

Permen ATR/ Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2016 merupakan peraturan yang dikeluarkan dalam rangka mendukung paket kebijakan ekonomi jilid 10 yang bertujuan untuk meningkatkan kemudahan berbisnis di Indonesia. Kantor Pertanahan Kota Bandung merupakan salah satu kantor yang ditunjuk untuk melaksanakan peraturan tersebut. Tujuan penelitian ini yaitu mengetahui dan membuktikan implementasi peraturan tersebut serta mengetahui dan mengetahui efektivitas pelaksanaannya. Berdasarkan pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi penelitian deskriptif analisis, hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pelayanan ini pada Kantor pertanahan Kota Bandung dilimpahkan wewenangnya kepada Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT. Efektivitas peraturan maupun pelaksanaan tersebut dapat dikatakan belum efektif karena masih ada beberapa kekurangan.

Kata kunci : Peralihan, Hak Guna Bangunan, Pelayanan, Kantor Pertanahan

Abstract

Ministerial Regulation of Agrarian and Spatial Planning / The Head of BPN RI (Indonesia National Land Agency) Number 8 in 2016 is a regulation that is released in order to support the economic policy package volume 10 which aims to improve the ease of doing business in Indonesia. Bandung Land Office is one of the offices designated to implement the regulation. The purpose of this research are to find out and prove the implementation of regulation and to find out and analysis the effectiveness of the implementation. Based on empirical juridical approach and specification of descriptive analysis, the results show that the implementation of these services at the Bandung Land Office delegated authority to the Head of Sub Section of Transfer, Imposition of Rights and PPAT. The effectiveness of regulation and the implementation have not considered effective because they have some deficiency.

Keywords : Transfer, Building Rights, Service, Land Office

I. PENDAHULUAN

Era globalisasi saat ini, peranan penanaman modal semakin dibutuhkan, terutama bagi negara-negara yang sedang membangun atau berkembang seperti Indonesia, sehingga kompetisi untuk merebut investasi berada dalam kondisi yang

semakin ketat dan kompetitif.¹ Salah satu aspek yang penting dalam menunjang terlaksananya penanaman modal (investasi) atau kemudahan berbisnis adalah tersedianya tanah atau lahan untuk kepentingan berbisnis.

¹ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), Hlm.3

Pada tanggal 2 Maret 2016, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu telah diundangkan. Hal ini dalam rangka mendukung paket kebijakan ekonomi jilid 10 yang bertujuan untuk meningkatkan kemudahan kemudahan berbisnis di Indonesia yang berdasarkan survei Bank Dunia dalam *Easy of Doing Business* (EODB) masih berada di peringkat 109 dari 180 negara. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) memangkas waktu mengurus izin Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi maksimal hanya 7 hari jika ditotalkan. 7 hari tersebut terdiri dari: 1 hari untuk pengecekan sertipikat, 2 hari untuk pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh), 2 hari untuk pembuatan akta jual beli, dan 2 hari untuk pendaftaran peralihan hak yang secara bersamaan dilakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Peraturan ini sebenarnya hanya disiapkan untuk Jakarta dan Surabaya yang menjadi lokasi survei kemudahan berusaha oleh Bank Dunia tetapi, agar pelayanan ini bisa dirasakan lebih luas, Bapak Ferry menambahkan Bandung, Semarang, dan Yogyakarta untuk memperoleh kemudahan perizinan Hak Guna Bangunan.² Pelayanan percepatan peralihan Hak Guna Bangunan ini hanya dapat dilakukan dengan syarat

sesuai yang tertulis didalam peraturan tersebut yaitu : peralihan hak dengan cara jual beli, Hak Guna Bangunan yang dialihkan kepada Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang 100% (seratus persen) sahamnya berasal dari modal dalam negeri, dan luas tanahnya sampai dengan 5.000m² (lima ribu meter persegi). Dalam hal ini penulis memilih penelitian hukum di Provinsi Jawa Barat. Alasan memilih Provinsi Jawa Barat:

1. Kota Bandung pernah memperoleh penghargaan “Investment Award 2009” (IA 2009) dalam kategori Kota Penyelenggara Penanaman Modal Terbaik, yang diadakan Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM).³
2. Menurut Ketua Asosiasi Pengusaha Indonesia (Apindo) Jawa Barat, para investor sangat berminat untuk menanamkan modalnya di Jawa Barat karena tingkat konsumsi dan daya beli warga Jawa Barat cukup tinggi. Apalagi dengan adanya kenaikan pertumbuhan penduduk, daya beli pun akan ikut meningkat sehingga meningkatkan investasi ke industri-industri tertentu dalam upaya memenuhi kebutuhan para penduduk Indonesia.⁴
3. Berdasarkan dari data Bursa Efek Indonesia (BEI), jumlah investor baru asal Kota Bandung sepanjang 2016 merupakan yang tertinggi secara Nasional. Tercatat Investor Pasar Modal

²<http://finance.detik.com/read/2016/02/24/132317/3149849/1016/mau-urus-izin-hgb-sekarang-bisa-online-dan-selesai-2-hari>, diakses 17 April 2016

³<http://www.beritaindonesia.co.id/daerah/1528-bandung-ramah-investor>

⁴<http://bandung.bisnis.com/read/20120425/5/175334/investasi-jabar-menarik-investor-karena-masyarakatnya-konsumtif>

(Single Investor Identity / SID) baru asal Kota Bandung 451 SID, Jakarta Barat 432 SID, Jakarta Selatan 396 SID, dan Bekasi dengan 391 SID.⁵

4. Realisasi investasi penanaman modal dalam negeri dan asing meningkat pada periode 2014-2015 sebesar 15%. Mayoritas investasi di bidang jasa perdagangan dan industri seperti tekstil. Pada 2015 izin yang dikeluarkan sebanyak 6.122 dengan nilai investasi sebesar Rp 9,4 triliun.⁶
5. Kota Bandung, dijelaskan Ridwan, adalah kota kreatif dengan pertumbuhan ekonomi sebesar 8%, salah satu yang tertinggi di Indonesia. Sebagian besar industri kreatif diramaikan oleh sektor KUKM. Terlebih setelah ijin usaha untuk modal di bawah 500 juta rupiah dihilangkan, industri kecil dan menengah tumbuh pesat hingga 30 ribu dalam waktu enam bulan.⁷

Pelaksanaan pelayanan peralihan hak guna bangunan tertentu di Provinsi Jawa Barat dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Kantor Pertanahan Kota Bandung merupakan Kantor Pertanahan tipe A dan Kantor Pertanahan terbesar ke-3 (ketiga) di Indonesia. Kantor Pertanahan Kota Bandung sendiri telah melaksanakan pelayanan tersebut sekitar 4 (empat)

bulan ini. Sedangkan diketahui bahwa kota Bandung mempunyai penduduk yang padat serta banyak usaha sehingga memungkinkan menimbulkan permasalahan dan terlebih pada Badan Pertanahan Kota Bandung masih melaksanakan pelayanan yang lainnya sesuai aturan yang berlaku. Hal inilah yang membuat penulis tertarik untuk menulis penulisan hukum dengan judul **“Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung”**

Dari uraian diatas maka permasalahan yang dapat disusun yaitu :

1. Bagaimana implementasi peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung?
2. Apakah pelaksanaan implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung telah efektif?

Tujuan penelitian ini secara umum adalah:

1. Mengetahui dan membuktikan implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan

⁵<http://market.bisnis.com/read/20160511/7/546281/bandung-jadi-penyumbang-investor-baru-terbanyak-di-bursa-saham>

⁶<http://tahuberita.com/nasional/penanaman-modal-dalam-negeri-dan-asing-meningkat/>

⁷<http://bandungberita.com/kota-bandung-dilirik-investor-mancanegara/>

Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung.

2. Mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung.

II. METODE

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu dalam mencari data yang diperlukan, tidak hanya berpegang kepada segi-segi yuridis saja melainkan berpegang pada hasil penelitian lapangan.⁸

Spesifikasi penelitiannya adalah Deskriptif Analisis. Deskriptif yaitu memberikan untuk menggambarkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2016 sedangkan analisis adalah mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan data-data yang diperoleh baik dari segi teori maupun dari segi praktek yang kemudian akan dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan

menyeluruh tentang masalah-masalah yang diteliti.⁹

Teknik pengumpulan data yang digunakan ada 2 yaitu dari data sekunder (kepustakaan) dan data primer yang dalam hal ini menggunakan teknik wawancara. Penelitian ini tidak menggunakan sampel karena menggunakan analisis kualitatif serta hanya melihat subyek dan obyeknya saja. Dalam hal ini subyeknya adalah Pejabat Kantor Pertanahan kota Bandung dan PPAT. Sedangkan obyeknya adalah implementasi peraturan menteri tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Setelah analisis data maka dilakukan penarikan kesimpulan dengan metode induktif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung

1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Bandung

Kantor Pertanahan Kota Bandung dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan yang bernama Bapak M. Unu Ibnudin yang dibawahnya secara umum ada Kepala Sub Bagian Tata Usaha yaitu Bapak Hendi Kurniadi serta 5 Kepala

⁸ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 106

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1988), hlm. 26

Seksi yang bertanggung jawab terhadap bagiannya masing-masing. Hal ini sesuai dengan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Alasan masih menggunakan peraturan tersebut karena belum adanya peraturan yang mengatur khusus mengenai Kantor Pertanahan setelah dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2016.

2. Pelaksanaan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu

Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dilimpahkan wewenangnya kepada Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT yang pada saat itu adalah Bapak Mudawam. Jika berhalangan melaksanakan tugas tersebut, maka pekerjaan tersebut ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah selaku atasan langsung. Hal berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 19/ KEP-2.32.73/IV/2-16 yang dikeluarkan pada tanggal 1 April 2016.

Peraturan mengenai pelayanan peralihan Hak Guna Bangunan

tertentu hanya mengatur kegiatan pelayanan tersebut secara umum (tidak secara jelas). Oleh karena itu, pelayanan ini juga menggunakan Standar Operasi Pelayanan yang sudah diterapkan pada Kantor Pertanahan yang saat ini masih menggunakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pembedanya hanya pada waktu yang lebih singkat dan sistem yang online. Berikut pelaksanaan pelayanan peralihan hak guna bangunan tertentu:

a. Pengecekan Sertifikat

Pengecekan sertipikat berfungsi untuk kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertipikat dan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan serta melihat apakah ada catatan atau tidak di buku tanah tersebut. Pengecekan sertipikat dalam pelayanan ini haruslah dilakukan oleh PPAT yang akan membuat Akta Jual Beli nanti. Sebelum PPAT mengajukan permohonan pendaftaran pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kota Bandung, PPAT harus mendaftar secara online terlebih dahulu. Hal ini agar minimal Kantor Pertanahan Kota Bandung mengetahui objek-objek apa yang harus dipersiapkan sehingga jadi percepatan. Setiap PPAT yang ada di Kota Bandung diberikan

akses untuk menggunakan pelayanan pendaftaran *online* Kantor Pertanahan dengan cara setiap PPAT mempunyai *username* dan *password* sendiri di web <https://loket.bpn.go.id/>

Setelah *login* di web tersebut, barulah PPAT mengisi formulir yang ada di web. Kemudian pendaftaran *online* tersebut dicetak dan dibawa ke Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk di *validasi online* dengan membawa persyaratan permohonan pendaftaran pengecekan sertipikat yang bisa dilihat dari formulir pengecekan sertipikat yang dibeli pada koperasi Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Setelah melengkapi semua persyaratan untuk pendaftaran pengecekan sertipikat, pemohon memberikan persyaratan tersebut kepada loket penerimaan berkas yang tersedia yang disebut juga *front office*. *Front office* adalah bagian pelayanan di bagian depan dengan sistem loket.¹⁰ Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, loket penerimaan berkas ada pada loket 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, dan 2.6

Setelah mengajukan permohonan pendaftaran pengecekan sertipikat, petugas loket penerima berkas (*front office*) memberikan Surat Perintah Setor (SPS) kepada pemohon yang dibayarkan ke Bank atau loket pembayaran. Surat Perintah Setor merupakan

Pendapatan Negara Bukan Pajak sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 jo Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Dalam pengecekan sertipikat, pemohon dikenai biaya Surat Perintah Setor sebesar Rp. 50.000,00. Setelah pemohon membayarkan biaya yang tertera di Surat Perintah Setor pada Bank atau loket pembayaran yang tersedia, pihak bank atau loket pembayaran tersebut akan memberikan kwitansi atau tanda bukti telah membayar. Selanjutnya pemohon yang mendapatkan kwitansi atau tanda bukti memberikan bukti tersebut kepada loket penerimaan berkas. Petugas loket penerimaan berkas memasukkan data dan memberikan tanda penerimaan berkas kepada si pemohon untuk sebagai bukti pada saat mengambil berkas yang dimohonkan setelah 1 hari pada loket penyerahan hasil.

- b. Pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh)

Sebelum akta jual beli dibuat, penjual dan pembeli harus telah membayar PPh dan BPHTB. PPh ini dibebankan kepada si penjual yang

¹⁰ Arif Imam Suroso, "Pelayanan dan Sistem Informasi Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung", hlm. 7

merupakan pendapatan untuk Pemerintah Pusat dan bersifat final yang dikecualikan untuk orang pribadi yang pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Sedangkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibebankan kepada si pembeli yang merupakan pendapatan untuk Pemerintah Daerah yang bersifat belum final karena setiap kebijakan Pemerintah Daerah berbeda-beda. Berikut perhitungan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008:

$$\text{PPh} = \text{Harga NJOP} / \text{Harga Transaksi} \times 5\%$$

$$\text{BPHTB} = 5\% \text{ dari NJOP} - \text{Nilai Perolehan objek Pajak Tidak (Kota Bandung 60 Juta)}$$

Dalam hal perhitungan PPh, apabila harga transaksi lebih tinggi dari harga NJOP maka menggunakan harga transaksi. Apabila harga NJOP lebih besar dari harga transaksi maka menggunakan harga NJOP.

c. Pembuatan Akta Jual Beli

Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebelum dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT, PPAT harus menyiapkan

terlebih dahulu sertipikat asli Hak Guna Bangunan, Zona Nilai Tanah yang digunakan untuk menghitung Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Anggaran Dasar Badan Hukum dari awal sampai akhir pihak pembeli atau penjual dan pembeli, identitas para pihak penjual dan pembeli, bukti pembayaran BPHTB dan PPh, Izin Peralihan Penggunaan Tanah (IPPT), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan bukti pembayarannya, dan yang lainnya. Hal inilah yang membuat jangka waktu dari pengecekan sertipikat ke pembuatan akta jual beli menjadi lama.

d. Permohonan Peralihan Hak

Sebelum melakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kota Bandung, pemohon (PPAT) wajib mengisi formulir online pendaftaran peralihan hak terlebih dahulu di web <https://loket.bpn.go.id/>. Setelah itu bukti pendaftaran online tersebut di cetak dan dibawa ke Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk di *validasi online* sekaligus membawa persyaratan wajib lainnya untuk mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak yang dapat dilihat pada formulir permohonan peralihan hak yang berwarna biru.

Pada saat *validasi online* dan pengecekan kelengkapan

berkas-berkas yang harus dipenuhi oleh pemohon, petugas loket penerimaan berkas akan mengeluarkan Surat Perintah Setor untuk pemohon. Kemudian pemohon membayar ke bank atau loket pembayaran sesuai biaya yang tertera pada Surat Perintah Setor. Dalam hal ini, perhitungan biaya untuk peralihan hak karena jual beli yaitu: $(1/1000 \times \text{Nilai Tanah}) + 50.000,-$

Setelah pemohon membayar, pihak bank/loket pembayaran akan memberikan kwitansi kepada si pemohon sebagai bukti. Setelah itu barulah pemohon memberikan bukti tersebut kepada loket penerima berkas (*front office*). Loket penerimaan berkas akan menerima berkas jika sudah lengkap, mencatat dan memberikan tanda bukti agar pemohon dapat mengambil hasil berkas di loket penyerahan hasil. Proses peralihan hak pada Kantor Pertanahan dilakukan dalam jangka waktu 2 (dua) hari setelah diterimanya permohonan.

e. **Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 08 Tahun 2016 mengatakan bahwa pembayaran PBB bisa dilakukan bersamaan saat pendaftaran peralihan hak. Dalam hal ini bukan berarti bahwa pembayaran PBB dilakukan bersamaan peralihan hak melainkan pembayaran

pengalihan Wajib Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat dilakukan bersamaan. Dengan kata lain Pendaftaran SPPT PBB atas nama Wajib Pajak baru. Hal ini penulis ketahui setelah membaca PDF Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrarian mengenai Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu. Sebenarnya jika tidak diganti nama Wajib Pajak tetap tidak akan bermasalah karena yang terpenting tetap membayar PBB.

B. Efektivitas Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung

1. Tujuan dan Manfaat Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2016 mengenai peralihan hak guna bangunan tersebut di sosialisasikan pada tanggal 5 April 2016 di Hotel Papandayan. Dalam Pelayanan dari periode 01 April 2016 sampai 23 Juli 2016 ini telah ada 30 berkas yang diselesaikan peralihan hak guna bangunannya. Tujuan pelayanan ini antara lain:

- a. Peraturan ini dikeluarkan untuk mendukung kebijakan pemerintah dalam upaya peningkatan EODB dari segi *Registering Property*.
- b. Agar masyarakat memiliki kesadaran dan kemandirian dalam bidang pertanahan setelah diberikan kontrol yang lebih besar atas layanan yang digunakan
- c. Meningkatkan jaminan atas kualitas layanan pertanahan agar tercipta jembatan sosiologis antara masyarakat dengan Badan Pertanahan Nasional
Berbicara mengenai tujuan tentu juga akan berbicara mengenai manfaat. Manfaat dari pelayanan ini, yaitu:
 - a. Memberikan kepastian hukum dan mempermudah para investor dalam memperoleh izin hak guna bangunan
 - b. Mengurangi beban petugas loket, memonitor kinerja PPAT, mengumpulkan data identitas PPAT (bagi Kantor Pertanahan)
 - c. Monitor berkas masing-masing yang di entry melalui PPAT online, menghemat waktu, kepastian biaya dan waktu (bagi PPAT)

2. Efektivitas Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu

Menurut Hans Kelsen, jika berbicara efektivitas hukum juga membicarakan validitas hukum. Validitas hukum berarti bahwa norma-norma hukum itu mengikat, bahwa orang harus berbuat sesuai dengan yang diharuskan oleh norma-norma hukum. Efektivitas hukum

berarti bahwa orang benar-benar sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana mereka harus berbuat, bahwa norma itu benar-benar diterapkan dan dipatuhi.¹¹ Untuk lebih jelasnya, dapat diketahui dengan melihat pendapat dari Soerjono Soekanto yang mengemukakan bahwa ada 5 hal yang menjadi tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum yaitu faktor hukumnya sendiri, faktor penegakan hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan. Tolak ukur inilah yang penulis gunakan untuk menganalisis efektivitas hukum dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI ini.

Menurut penulis, baik peraturannya maupun pelaksanaan peraturannya dapat dikatakan belum efektif karena beberapa hal:

- a. Peraturan ini hanya mengatur peralihan hak guna bangunan untuk perseroan terbatas atau investor sehingga perorangan yang melakukan peralihan hak guna bangunan tidak bisa menggunakan pelayanan percepatan ini. Seharusnya peningkatan pelayanan dirasakan oleh seluruh masyarakat di Indonesia meskipun peraturan ini ditujukan untuk mendukung kebijakan ekonomi jilid 10. Hal ini karena tidak sesuai dengan salah satu tujuan dari peraturan ini yaitu agar masyarakat memiliki kesadaran dan kemandirian dalam bidang pertanahan setelah diberikan

¹¹ Hans Kelsen, *Op. Cit*, hlm. 53

- kontrol yang lebih besar atas layanan yang digunakan.
- b. Peraturan ini mengatur jangka waktu dari pengecekan sertifikat sampai pendaftaran peralihan hak serta pembayaran PBB selama 7 hari telah selesai sedangkan diketahui bahwa proses pengecekan sertifikat dengan proses peralihan hak merupakan proses yang berbeda. Seperti diketahui, setelah melakukan pengecekan sertifikat sampai dibuatnya akta jual beli membutuhkan waktu yang cukup lama karena PPAT harus mempersiapkan semua berkas yang diperlukan.
 - c. Peraturan ini tidak memperhatikan mengenai Izin Peralihan Penggunaan Tanah (IPPT) yang harus dipersiapkan jika tanah tersebut yang awalnya milik warga negara Indonesia berstatus Hak Milik dialihkan ke perseroan terbatas menjadi Hak Guna Bangunan (badan hukum tidak dapat memiliki tanah yang beralaskan hak milik kecuali bank yang didirikan negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan - badan keagamaan dan badan-badan sosial).
 - d. Peraturan ini memberikan sanksi kepada PPAT yang melewati jangka waktu 2 hari dalam pembuatan akta jual beli akan tetapi tidak menjelaskan sanksi apa yang harus diberikan.
 - e. Dalam pelaksanaan peraturan ini tidak pernah terjadi penunjukan PPAT khusus oleh Kepala Kantor Pertanahan. Yang dapat menggunakan pelayanan peralihan ini adalah semua PPAT sehingga tidak ada PPAT khusus yang benar-benar mengurus peralihan hak guna bangunan khusus menggunakan pelayanan ini. Jika ada penunjukan PPAT khusus maka PPAT yang ditunjuk tersebut dapat bertanggung jawab terhadap konsekuensi (sanksi) yang akan dia terima jika melewati batas.
 - f. Dalam pelaksanaannya tidak pernah terjadi pembuatan akta jual beli yang benar-benar dibuat dalam 2 hari. Hal ini pun Kantor Pertanahan Kota Bandung tidak memberikan sanksi kepada PPAT yang tidak bisa membuat akta jual beli tanah melainkan hanya memberikan Surat Peringatan sampai 3 kali terlebih dahulu kepada PPAT tersebut. Hal ini dilakukan karena memang untuk menyiapkan semua data-data yang diperlukan sebelum pembuatan akta jual beli oleh PPAT membutuhkan waktu yang lama.

IV. KESIMPULAN

Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dilimpahkan kepada Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 19/ KEP-2.32.73/IV/2-16. Dalam implementasinya, ada 2 aturan yang

belum dilaksanakan dan 1 yang tidak dilaksanakan seperti belum adanya penunjukan PPAT khusus, sanksi kepada PPAT yang melewati waktu 2 hari dalam pembuatan Akta Jual Beli dan tidak ada proses pendaftaran peralihan hak tanpa pengecekan kebenaran pembayaran BPHTB dan PPh. Hal ini karena Kantor Pertanahan Kota Bandung telah bekerjasama dengan Kantor pajak sehingga tetap melakukan pengecekan. Selebihnya dilaksanakan sesuai aturan pelayanan ini dan Peraturan mengenai Standar Operasional Pelayanan Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan peraturan ini dapat dikatakan belum efektif karena terdapat beberapa kekurangan baik pada peraturannya maupun pada pelaksanaannya seperti peraturan ini hanya untuk para investor (sedikit berbeda dengan tujuan), mengatur jangka waktu dari pengecekan sampai peralihan hak sedangkan diketahui 2 proses tersebut berbeda, tidak ada penunjukan PPAT khusus, tidak ada sanksi yang jelas terhadap PPAT yang melewati pembuatan Akta Jual Beli dalam jangka waktu 2 hari, dan tidak ada mengatur mengenai IPPT yang berfungsi ketika jual beli tersebut terjadi antara penjual dari perorangan yang tanahnya berstatus Hak Milik kepada PT yang bukan sebagai subyek Hak Milik.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku Literatur

- Ashofa, Burhan. 2001. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Ginting, A. Darwin. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tana*

Bidang Agribisnis, Bogor: Ghalia Indonesia.

Soekanto, Soerjono. 1988. *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: Ramadja Karya.

Soekanto, Soerjono. 2005. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo

Soekanto, Soerjono. 1988. *Pengantar Penelitian Hukum* Jakarta: UI Press.

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Suratman dan Philips Dillah. 1998. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia

Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Artikel

Suroso, Arif Imam “*Pelayanan dan Sistem Informasi Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung*”

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 jo Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 jo Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2016

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 19/ KEP-2.32.73/ IV/2-16 tentang Pelimpahan Kewenangan Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu Sebagaimana Dimaksud Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2016 Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung

Wawancara

Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Barat, Dr. H. Syafriman, S.H.,M.Hum

Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, M. Unu Ibnudin, S.E., M.Si

Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Masyhuri, A.Ptnh.,M.H

Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, Mudawam, S.H

PPAT kota Bandung, Dr. Juli Asril, S.H., M.H

PPAT Kota Bandung, Helly Yuniarti Basuki, S.H

Staff Bagian Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT

Website

<http://bandungberita.com/kota-bandung-dilirik-investor-mancanegara/>

<http://bandung.bisnis.com/read/20120425/5/175334/investasi-jabar-menarik-investor-karena-masyarakatnya-konsumtif>

<http://www.beritaindonesia.co.id/daerah/1528-bandung-ramah-investor>

<http://finance.detik.com/read/2016/02/24/132317/3149849/1016/mau-urus-izin-hgb-sekarang-bisa-online-dan-selesai-2-hari, diakses 17 April 2016>

<http://market.bisnis.com/read/20160511/7/546281/bandung-jadi-penyumbang-investor-baru-terbanyak-di-bursa-saham>

<http://tahuberita.com/nasional/penanaman-modal-dalam-negeri-dan-asing-meningkat/>