

Syarat dan Biaya Balik Nama Sertifikat Tanah karena Jual Beli

[Nafiatul Munawaroh, S.H., M.HSi Pokrol](#)

Bacaan 10 Menit

25 Juni 2024



Perubahan data yuridis pada sertifikat tanah karena peralihan hak atas tanah karena jual beli atau biasa kita sebut dengan proses ‘balik nama’ dapat dilakukan dengan beberapa tahapan. Langkah pertama yang harus dilakukan adalah membuat akta jual beli kepada PPAT. Namun, jika hak atas tanah tidak dapat dialihkan seketika pada saat itu juga, misalnya masih perlu proses pemecahan sertifikat tanah, Anda dapat membuat perjanjian pengikatan jual beli (“PPJB”) sebelum membuat akta jual beli (“AJB”).

Cara Mengurus Balik Nama Sertifikat Tanah

1. Membuat PPJB

Disarikan dari artikel [Mengenal Apa Itu PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah](#), PPJB atau **perjanjian pengikatan jual beli** adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas tanah.

Belajar Hukum Secara Online dari Pengajar Berkompeten Dengan Biaya Terjangkau Mulai Dari Rp. 149.000

Lebih lanjut, tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual sesuai yang telah diperjanjikan.

Masih diterangkan dalam artikel yang sama, PPJB ini biasanya digunakan karena tanah yang menjadi objek jual beli belum dapat dialihkan seketika karena alasan tertentu, misalnya karena menunggu proses pemecahan sertifikat, masih dalam agunan, dan lain-lain.

Dengan demikian, apabila Anda membeli atau menjual tanah yang masih perlu proses pemecahan sertifikat atau tanah masih diagunkan, atau karena alasan lain sehingga hak atas tanah belum dapat dialihkan pada saat itu juga, maka Anda dapat menggunakan sistem PPJB terlebih dahulu sebelum membuat akta jual beli.

2. Membuat Akta Jual Beli ke PPAT

Balik nama sertifikat tanah karena jual beli merupakan bagian dari perubahan data yuridis berupa peralihan hak karena jual beli.^[1]

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan **akta jual beli (“AJB”)** yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”). Namun, akta juga bisa tidak dibuat oleh PPAT dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah terpencil yang belum ditunjuk PPAT, maka didaftarkan pemindahan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan dibuktikan oleh akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.^[2]

Pembuatan akta jual beli dihadiri para pihak yang melakukan jual beli dan disaksikan minimal dua saksi.^[3] Kemudian, PPAT selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani AJB harus menyampaikan akta dan dokumen terkait untuk didaftarkan ke kantor pertanahan.^[4]

3. Membayar PPh bagi Penjual

Menurut **Pasal 1 ayat (1) PP 34/2016** diterangkan bahwa atas **penghasilan yang diterima** atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan serta perubahannya, terutang pajak penghasilan (“PPh”) yang bersifat final.

Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.^[5]

Adapun, penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya adalah penghasilan dari:[\[6\]](#)

1. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau
2. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Dengan demikian, terhadap penjual tanah, dikenai PPh yang bersifat final setelah terjadinya pengalihan hak atas tanah melalui AJB atau setelah adanya PPJB, sepanjang telah ada pembayaran atau adanya penghasilan yang diterima oleh pihak penjual.

4. Membayar BPHTB bagi Pembeli

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (“BPHTB”) menurut **Pasal 1 angka 37 UU 1/2022** adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota.[\[7\]](#) Salah satu objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah yang meliputi pemindahan atau peralihan hak karena jual beli.[\[8\]](#)

Jadi, dalam peralihan hak atas tanah, yang menerima hak atas tanah tersebut (pembeli) dikenakan pajak berupa BPHTB. Pendaftaran tanah sendiri baru akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan apabila BPHTB tersebut sudah dibayar lunas, yang dibuktikan dengan tanda bukti setor BPHTB tersebut.

5. Registrasi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional

Langkah selanjutnya yaitu, Anda perlu melakukan registrasi ke **Kantor Badan Pertanahan Nasional (“BPN”)** dengan melengkapi dokumen-dokumen syarat balik nama. Adapun syarat-syarat balik nama sertifikat yang perlu Anda siapkan tertera di bawah ini.

Syarat Balik Nama Sertifikat Tanah

Berikut syarat balik nama sertifikat tanah ke BPN berdasarkan laman berjudul [Peralihan Hak Jual Beli](#) oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan;
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagian badan hukum;
5. Sertifikat asli;

6. Akta jual beli dari PPAT;
7. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
8. Izin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat atau keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
9. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Selain hal tersebut di atas, Anda juga perlu memperhatikan:

1. Identitas diri;
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;
3. Pernyataan tanah tidak sengketa; dan
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.

Biaya Balik Nama Sertifikat Tanah

1. Biaya PPAT

Biaya PPAT ini merupakan biaya untuk proses pembuatan AJB. Menurut **Pasal 32 ayat (1) PP 24/2016**, uang jasa atau honorarium PPAT atau PPAT Sementara, termasuk biaya saksi tidak boleh melebihi 1% dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.

2. Biaya PPh bagi Penjual

PPh yang bersifat final tersebut adalah sebesar:[\[9\]](#)

1. 2.5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
2. 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
3. 0% atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, BUMN yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah, atau BUMD yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Perhitungan PPh yang bersifat final bagi penjual tanah dapat Anda simak selengkapnya dalam artikel [Pajak Penjual dan Pembeli dalam Jual Beli Tanah](#).

3. Biaya BPHTB bagi Pembeli

BPHTB dikenakan berdasarkan nilai perolehan objek pajak yang ditetapkan salah satunya dari nilai transaksi jual beli.^[10] Adapun jika nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak ("NJOP") yang digunakan untuk pengenaan pajak bumi dan bangunan ("PBB") pada tahun terjadinya perolehan, maka besaran BPHTB sama dengan NJOP dalam pengenaan PBB tahun terjadinya perolehan.^[11]

Perlu Anda ketahui bahwa **tarif BPHTB paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan perda** masing-masing daerah.^[12]

Adapun, contoh perhitungan BPHTB juga dapat Anda simak selengkapnya dalam [Pajak Penjual dan Pembeli dalam Jual Beli Tanah](#).

4. Biaya Mengurus Balik Nama di BPN

Selanjutnya, untuk mengurus balik nama di BPN sebagaimana dilansir dari [Peralihan Hak Jual Beli](#), biaya dihitung berdasarkan nilai tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.

Rumus untuk menghitung biaya tersebut yaitu:

[nilai tanah (per m2) x luas tanah (m2)] / 1000 + biaya pendaftaran.

Di laman tersebut, Anda bisa melakukan simulasi biaya mengurus balik nama di BPN. Misalnya, nilai tanah per m2 adalah Rp1 juta, dengan luas 100 m2, maka Anda perlu membayar biaya sebesar Rp150 ribu.

Perkaya riset hukum Anda dengan analisis hukum terbaru dwi bahasa, serta koleksi terjemahan peraturan yang terintegrasi dalam Hukumonline Pro, pelajari lebih lanjut [di sini](#).

Demikian jawaban dari kami tentang cara balik nama sertifikat tanah karena jual beli, semoga bermanfaat.

Dasar Hukum:

1. [Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah](#);
2. [Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#);
3. [Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah](#) sebagaimana diubah dengan [Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah](#);

4. [Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;](#)
5. [Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah kedua kalinya dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan terakhir kalinya dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.](#)

Referensi:

[Peralihan Hak Jual Beli](#), diakses pada 25 Juni 2022, pukul 05.31 WIB.

[1] Pasal 94 ayat (3) huruf a [Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#)

[2] Pasal 37 dan penjelasannya [Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#) ("PP 24/1997")

[3] Pasal 38 ayat (1) PP 24/1997

[4] Pasal 40 ayat (1) PP 24/1997

[5] Pasal 1 ayat (2) [Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya](#) ("PP 34/2016")

[6] Pasal 1 ayat (3) PP 34/2016

[7] Pasal 4 ayat (2) huruf b [Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah](#) (“UU 1/2022”)

[8] Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) huruf a angka 1 UU 1/2022

[9] Pasal 2 ayat (1) PP 34/2016

[10] Pasal 46 ayat (1) dan ayat (2) huruf a UU 1/2022

[11] Pasal 46 ayat (3) UU 1/2022

[12] Pasal 47 UU 1/2022