

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES
VERIFIKASI PEMBAYARAN BPHTB
DI KOTA BATANG**

TESIS



Oleh:

FADHLA AUDINA

NIM : 21301900123
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES
VERIFIKASI PEMBAYARAN BPHTB
DI KOTA BATANG**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.kn)**



Oleh :

FADHLA AUDINA

NIM : 21301900123

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES
VERIFIKASI PEMBAYARAN BPHTB
DI KOTA BATANG**

TESIS

Oleh :

FADHLA AUDINA

NIM : 21301900123
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing I
Tanggal,

Prof. Dr. H. Gunarto. S.H.,S.E.,Akt., M.Hum
NIDN : 0620046701

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Marvanto, S.H.,M.H.
NIDN : 0629086301

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES
VERIFIKASI PEMBAYARAN BPHTB
DI KOTA BATANG**

TESIS

Oleh :

FADHLA AUDINA

NIM : 21301900123

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **4 Februari 2022**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji,
Ketua

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

anggota :

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.

NIDN : 0605036205

anggota :

Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 168896160017

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan

Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN: 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : FADHLA AUDINA

NIM : 21301900123

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/ Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB di Kota Batang” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

Yang Menyatakan



FADHLA AUDINA
21301900123

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama	:	Fadhla Audina
NIM	:	21301900123
Program Studi	:	Magister Kenotariatan
Fakultas	:	Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas

~~akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB
Di Kota Batang

Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti No-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sutan Agung.

Semarang,

Yang menyatakan,



FADHLA AUDINA

21301900123

MOTTO

“Success is walking from failure to failure with no loss of enthusiasm”

Sukses adalah berjalan dari kegagalan ke kegagalan tanpa kehilangan semangat

(Winston Churchill)



PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa
2. Bapak dan Ibu saya yang tercinta
3. Adik-adik saya yang tersayang
4. Keluarga besar Magister Kenotariatan UNISSULA



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena oleh karena kasih dan anugerah-Nya, penulisan hukum (Tesis) yang berjudul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES VERIFIKASI PEMBAYARAN BPHTB DI KOTA BATANG”** dapat penulis selesaikan. Penulisan hukum (tesis) ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Dalam kesempatan ini, dengan segala ketulusan dan kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis sampai dengan terselesaikannya penulisan hukum (Tesis) ini, terutama kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. Maryanto, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
3. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
4. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan banyak bimbingan dan masukan dalam penulisan tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung khususnya Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya kepada penulis sehingga dapat dijadikan bekal dalam penulisan hukum ini dan semoga dapat penulis terapkan dalam kehidupan kelak;
6. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
7. Orang tua penulis yang banyak memberikan ilmu baik dalam masukan serta dukungan dalam penulisan menyelesaikan penulisan hukum ini;
8. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 2020 kelas regular, atas segala bantuan dan dukungan yang diberikan sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan;
9. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam kesempatan ini.

Penulis telah berusaha yang terbaik untuk menulis Tesis ini, namun penulis sadar bahwa “Tidak Ada Gading Yang Tak Retak”, demikian pula dengan Tesis ini tentunya masih memiliki banyak kekurangan. Untuk itu penulis berharao agar pembaca bersedia memberikan kritik dan saran yang berguna bagi penulisan Tesis mahasiswa selanjutnya

Semarang, 2022

Penulis

ABSTRAK

PPAT sangat berperan penting dalam transaksi jual beli tanah, dimana secara tidak langsung telah ikut membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan terkait dengan tanah. Posisi PPAT sangat penting dalam penyampaian terkait dengan harga transaksi sebagai dasar penetapan BPHTB kepada masyarakat. Pembuatan akta jual beli dibuat pada saat obyek dan harga transaksi telah di sepakati dan telah dibayar secara lunas oleh pembeli, namun sebelumnya harus dilakukan verifikasi pajak sebagai syarat yang utama dalam transaksi jual beli tanah. Berdasarkan uraian tersebut tujuan penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui dan menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan verifikasi pembayaran BPHTB akta jual beli tanah. 2) Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi pembuatan akta peralihan hak atas tanah berkaitan dengan pembayaran BPHTB. 3) Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta jual beli.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Adapun data penelitian ini menggunakan bahan primer, bahan sekunder dan bahan tersier.

Berdasarkan hasil analisis penelitian ini menyimpulkan bahwa : 1) Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses verifikasi pembayaran BPHTB di Kota Batang adalah memeriksa dan mengawasi Penandatanganan Akta, 2) Hambatan yang dialami PPAT dalam pelaksanaan proses verifikasi pembayaran BPHTB di Kota Batang antara lain; penandatanganan akta menjadi tertunda karena adanya verifikasi lapangan BPHTB terutang, wajib pajak merasa keberatan atas kekurangan BPHTB yang masih harus dibayar akibat hasil verifikasi lapangan, dan Wajib Pajak tidak mau membayar BPHTB terutang karena tidak memahami ketentuan perundang-undangan tentang BPHTB sehingga akta tidak dapat ditandatangani, 3) Dari hasil analisis contoh akta jual beli tanah dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat berperan pada proses verifikasi pembayaran BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kota Batang.

Kata Kunci : Peran PPAT, Verifikasi Pembayaran BPHT

ABSTRACT

PPAT plays an important role in the sale and purchase of land, which indirectly has helped the Head of Regency/City BPN to carry out activities related to land. PPAT's position is very important in the delivery of transaction prices as the basis for determining BPHTB to the public. The deed of sale and purchase is made when the object and the transaction price have been agreed upon and have been paid in full by the buyer, but before that, tax verification must be carried out as the main requirement in the land sale and purchase transaction. Based on this description, the objectives of this study are: 1) To find out and analyze the role of Land Deed Maker Officials in verifying the payment of BPHTB for land sale and purchase deeds. 2) To find out and analyze the obstacles and solutions for making a deed of transfer of land rights related to the payment of BPHTB. 3) To find out and analyze examples of deed of sale and purchase.

In this study, the researcher used a sociological juridical approach with descriptive analysis research specifications. The data in this study used primary materials, secondary materials and tertiary materials.

Based on the results of the analysis of this study, it concluded that: 1) The role of the Land Deed Making Officer in the verification process for BPHTB payments in Batang City was to examine and supervise the signing of the deed, 2) The obstacles experienced by PPAT in the implementation of the BPHTB payment verification process in Batang City were, among others; the signing of the deed was delayed because of the field verification of the outstanding BPHTB, the taxpayer objected to the lack of BPHTB that still had to be paid due to the results of the field verification, and the taxpayer did not want to pay the outstanding BPHTB because he did not understand the statutory provisions regarding BPHTB so that the deed could not be signed, 3) From the results of the analysis of the sample deed of sale and purchase of land, it can be concluded that the Land Deed Maker Official plays a very important role in the verification process of BPHTB payments for the sale and purchase transactions of land and building rights in Batang City.

Keywords: PPAT Role, BPHT Payment Verification

DAFTAR ISI

COVER.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teori	19
G. Metode Penelitian	23
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	31
A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	31
B. Tinjauan Umum mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	60
C. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB	80

D. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Sebagai Pencatat	83
BAB III : HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA/ LITIGASI	88
A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Melakukan Verifikasi Pembayaran BPHTB dalam akta Peralihan Hak Atas Tanah.....	88
B. Hambatan dan Solusi Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Berkaitan dengan Pembayaran BPHTB	97
C. Pembuatan Akta Tanah	116
BAB IV : PENUTUP	132
A. Kesimpulan	132
B. Saran	133
DAFTAR PUSTAKA	135



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal Pelaksanaan PenelitianError! Bookmark not defined.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara berdaulat yang salah satu tujuannya untuk mensejahterakan seluruh rakyatnya secara berkeadilan, hal ini sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Rumusan tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28 H ayat (1) sampai ayat (3). Pasal 28 H menyatakan:

1. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh kesehatan.
2. Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
3. Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat.¹

Kesejahteraan (*welfare*) mengacu pada situasi berada dalam kondisi makmur. Orang makmur ketika mereka memiliki sumber daya yang cukup untuk kehidupan mereka yang berharga. Kesejahteraan merupakan titik ukur bagi suatu masyarakat bahwa telah berada pada kondisi sejahtera. Kesejahteraan

¹ Zain, Mochamad Adib, Yurista, Ananda Prima, Yuniza, Mailinda Eka, "Konsistensi Pengaturan Jaminan Sosial Terhadap Konsep Negara Kesejahteraan Indonesia", *Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 1, Nomor 2, 2014, Juli, Halaman 63-76. Diakses pada tanggal 7 April 2021 Pukul 12.22 WIB.

tersebut dapat diukur dari kesehatan, keadaan ekonomi, kebahagiaan dan kualitas hidup rakyat.²

Menurut pendapat Elizabeth Wickenden, “Kesejahteraan sosial adalah sistem yang terorganisir dari institusi dan pelayanan sosial yang dirancang untuk membantu individu atau kelompok untuk mencapai standar hidup dan kesehatan yang lebih baik”.³

Serupa ditegaskan dalam falsafah negara kita yaitu Pancasila, sebagaimana dirumuskan dalam Sila ke lima Pancasila yang berbunyi “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, yang menentukan bahwa diharapkan keadilan sosial yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia tanpa membeda-bedakan satu dengan yang lain.

Perekonomian di Indonesia bertujuan untuk mensejahterakan rakyatnya, salah satunya adalah banyaknya transaksi keuangan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah tersebut melibatkan pihak-pihak dalam proses tersebut, salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai

² Astriana Widyastuti, "Analisis Hubungan Antara Produktivitas Pekerja dan Tingkat Pendidikan Pekerja Terhadap Kesejahteraan Keluarga di Jawa Tengah Tahun 2009", *Economics Development Analysis Journal* 1 (1) (2012), hal. 1-11.

³ <https://www.gurupendidikan.co.id/kesejahteraan-sosial/>, diakses pada tanggal 7 April 2021 Pukul 12.37 WIB.

perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 PP 24/2016).⁴

Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu yang berkaitan dengan:

1. Pemindahan hak atas tanah.
2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun.
3. Pembebanan hak atas tanah: dan
4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Secara umum wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai:
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)
 - e. Pembagian hak Bersama
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
 - g. Pemberian hak tanggungan
 - h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
2. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik Adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau

⁴ <https://sarjanaekonomi.co.id/tugas-ppat/>, diakses pada tanggal 7 April 2021 Pukul 11.22 WIB.

dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.⁵

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan perka BPN 1/2006, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggung jawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran;
- b. peringatan;
- c. schorsing (pemberhentiaan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Onzetting (pemberhentian) dari keanggotaan IPPAT

⁵ Ngadino. (2019) *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: Universitas PGRI Semarang Press. hal. 33-34.

e. Pemberhentian dengan tidak hormat

dari keanggotaan IPPAT.⁶

PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak yang disebut akta jual beli. Akta jual beli (AJB) adalah akta yang membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsipnya jual beli tanah dan bangunan bersifat nyata dan tunai, dimana kedua belah pihak sepakat, dan kesepakatan tersebut dijabarkan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT, serta biayanya telah dilunasi. Jika biaya transaksi jual tanah belum dilunaskan maka AJB tidak dapat dibuat. Dengan demikian kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu harus pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB.⁷

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disingkat UUPDRD) menyebutkan bahwa terkait Pajak “Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan” (selanjutnya disingkat BPHTB) ialah pajak daerah yang wewenangnya dipungut oleh pemerintah Kota/Kabupaten. Pajak merupakan peranan penting bagi suatu negara ialah sumber pemasukan dalam kas negara

⁶ Prawira, I Gusti Bagus Yoga, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed”, *Jurnal IUS*, Vo. IV, Nomor 1, 2016, April, hal 70-78.

⁷ Harnita, dkk. "Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh", *Udayana Master Law Journal*, Vol. 8 No. 3 September 2019, hal. 354-370.

yang dipergunakan untuk keperluan kegiatan pemerintah dan pembangunan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.⁸

PPAT sangat berperan penting dalam transaksi jual beli tanah, dimana secara tidak langsung telah ikut membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan terkait dengan tanah. Posisi PPAT sangat penting dalam penyampaian terkait dengan harga transaksi sebagai dasar penetapan BPHTB kepada masyarakat. Pembuatan akta jual beli dibuat pada saat obyek dan harga transaksi telah di sepakati dan telah dibayar secara lunas oleh pembeli, namun sebelumnya harus dilakukan verifikasi pajak sebagai syarat yang utama dalam transaksi jual beli tanah.⁹

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak dipungut dari warga Negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Pembangunan nasional Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersama-sama pemerintah. Peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak.

Pajak merupakan alternatif yang sangat potensial. Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat potensial, maka sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat, selain karena jumlahnya yang relatif stabil juga merupakan cerminan partisipasi aktif masyarakat dalam membiayai

⁸ Miyasto. (1997) *Sistem Perpajakan*, Yogyakarta: PT. Liberty. hal. 3.

⁹ Yunita Budi Chrissanni dan Amin Purnawan, Peranan PPAT dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) On Line Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Magelang. *Jurnal Akta*, 4 (3) 2017, hal. 3.

pembangunan. Penggolongan pajak menurut lembaga pemungutannya dibedakan menjadi dua, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah.¹⁰ Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Sedangkan Pajak Daerah adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.¹¹

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak tanah dan bangunan.¹²

Berkaitan dengan penerimaan negara yang berasal dari BPHTB, persoalan hukum tentang pajak merupakan persoalan masyarakat dan negara, khususnya elemen masyarakat yang merupakan wajib pajak dan mempunyai utang pajak yang harus dibayarkan ataupun utang lainnya kepada negara dalam bentuk BPHTB. Oleh sebab itu setiap anggota masyarakat seharusnya

¹⁰ Mardiasmo. (2011) *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Andi Offset. hal. 5.

¹¹ Prakosa, Kesit Bambang. (2005) *Pajak dan Retribusi Daerah Edisi Revisi*, Yogyakarta: UII Press. hal. 2.

¹² Ronal Ravianto, Amin Purnawan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System", *Jurnal AKTA*, Vol. 4 No. 4, 2017, Desember, hal. 568, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2499/1863>, diakses pada tanggal 2 April 2021 Pukul 20.32 WIB

mengetahui hal-hal yang berkenaan dengan pajak, baik tentang asas pajak, jenis atau macam-macam pajak, tata cara pembayaran pajak, hak dan kewajiban wajib pajak, serta upaya hukum dibidang perpajakan.¹³

BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebelum akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.¹⁴

Pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Dasar hukum pemungutan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial. Disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib

¹³ Eko Puji Hartono, Akhmad Khisni, "Peran PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan", VOL. 5, No. 1, 2018, Maret, hal. 160.

¹⁴ Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Edisi I, Cet. I, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. hal. 160.

menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹⁵

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan di Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.¹⁶

Pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan agar semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan penggunaan tanah ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam kepastian hukum yakni mengenai tanggung jawab PPAT dalam Pajak BPHTB adalah menyiapkan blangko pajak serta membantu wajib pajak menghitung dan pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pasal sebagaimana yang dimaksud Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk pelanggaran.¹⁷

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam

¹⁵ Penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

¹⁶ Siahaan, Marihot Pahala, *Op. Cit.* hal. 7.

¹⁷ Syazali, Emir Adzan, "Kepastian Hukum Akta Jual beli Tanah Pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan", *Jurnal Yuridis Unaja*, Vol.1, No. 2, Desember, 2018, hal. 2.

bentuk Tesis dengan judul: “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB di Kota Batang”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan verifikasi pembayaran BPHTB dalam akta peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana hambatan dan solusi pembuatan akta peralihan hak atas tanah berkaitan dengan pembayaran BPHTB?
3. Bagaimana contoh akta jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan verifikasi pembayaran BPHTB akta jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi pembuatan akta peralihan hak atas tanah berkaitan dengan pembayaran BPHTB.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta jual beli.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai peran peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan verifikasi pembayaran BPHTB dalam akta peralihan hak atas tanah.

- b. Untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya berkaitan dengan ilmu hukum perdata tentang kenotariatan berkaitan dengan verifikasi pembayaran BPHTB.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang tanggung pengaruh akta otentik yang dibuat oleh notaris dalam pembagian warisan yang berkeadilan.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang peran pejabat pembuat akta tanah dalam proses verifikasi pembayaran BPHTB yang dibuat oleh notaris dalam pembagian warisan yang berkeadilan serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E. Kerangka Konseptual

Pengertian konseptual adalah merupakan pengetahuan berbentuk klasifikasi, kategori, prinsip dan generalisasi. Pengetahuan konseptual mencakup pengetahuan tentang kategori dan klasifikasi dan hubungan antara

dan di antara mereka, bentuk pengetahuan yang lebih kompleks dan terorganisir.¹⁸

1. Definisi Peran

Istilah “peran” kerap diucapkan banyak orang. Sering kita mendengar kata peran diartikan dengan posisi atau kedudukan seseorang. Atau “peran” dikaitkan dengan “apa yang dimainkan” oleh seorang aktor dalam suatu drama. Mungkin tak banyak tahu, bahwa kata “peran”, atau role dalam bahasa inggrisnya, memang diambil dari *dramaturgy* atau seni teater. Dalam seni teater seorang aktor diberi peran yang harus dimainkan sesuai dengan plot atau alur ceritanya, dan dengan macammacam lakonnya. Lebih jelasnya kata “peran” atau “role” dalam kamus oxford dictionary diartikan : *Actor’s part; one’s task of funcion*. Yang berarti aktor; tugas seseorang atau fungsi.¹⁹

Istilah peran dalam “Kamus Besar Bahasa Indonesia” mempunyai arti pemain sandiwara (film), tukang lawak pada permainan makyong, perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan pada sesuai dengan posisinya.²⁰ Ketika istilah peran digunakan dalam lingkungan pekerjaan, maka seseorang yang diberi (atau mendapatkan) sesuatu posisi, juga diharapkan menjalankan perannya sesuai dengan apa yang diharapkan oleh pekerjaan tersebut. Harapan mengenai peran seseorang dalam posisinya, dapat dibedakan

¹⁸<https://duniapendidikan.putrautama.id/pengetahuan-faktual-konseptual-prosedural-operasional-dasar-metakognitif/>, diakses pada tanggal 7 April 2021 Pukul 11.12 WIB

¹⁹ The New Oxford Illustrated Dictionary, (Oxford University Press, 1982), hal. 1466.

²⁰ Departemen Pendidikan Nasional (2005) *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka. hal. 854.

atas harapan dari si pemberi tugas dan harapan dari orang yang menerima manfaat dari pekerjaan/posisi tersebut.

2. Pejabat Pembuat Akta (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT, dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.²¹

Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No.28) (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) disebutkan dengan istilah “Pejabat”.²²

3. Proses Verifikasi

Pengertian, Arti, Definisi Apa itu Verifikasi (dalam bahasa Inggris: Verification) verifikasi adalah pemeriksaan tentang kebenaran laporan, pernyataan, dan sebagainya sebagai langkah maupun melalui metode empirik.

Verifikasi adalah proses menentukan kebenaran dari suatu

²¹ Ngadino, (2019) *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: Universitas PGRI Semarang Press. hal. 19.

²² Ngadino, (2019) *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, hal.19

pernyataan dengan menggunakan sebuah metode yang empirik (berdasarkan atas pengalaman) dan pengujian ilmiah untuk suatu pernyataan atau proposisi untuk memastikan suatu kebenaran.

Verifikasi juga membutuhkan bukti yang objektif dan juga urusan itu juga terjadi pada registrasi. Sebagai contoh, contohnya seperti ketika Anda hendak mendaftar pada sebuah program yang diadakan oleh pemerintah, maka kamu harus menerangkan sejumlah bukti objektif contohnya seperti Anda mesti menyiapkan KTP, fotokopi akta kelahiran dan dokumen-dokumen sah lainnya.

Kaitannya dengan proses verifikasi, proses itu kemudian dilaksanakan secara standar dengan destinasi sebagai pertanda apakah hasil menurut keterangan dari penelitian lanjut hasil itu valid atau tidak valid. Secara umum proses verifikasi dipecah menjadi 3 (tiga) langkah yaitu Perencanaan, Eksekusi atau Pelaksanaan, Pelaporan.

4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Dasar hukum pemungutan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).²³

5. Peralihan hak atas tanah melalui akta PPAT

Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam semua peraturan yang ada yang mengatur tentang tugas dan kedudukan PPAT dalam pembuatan hukum tertentu hak atas tanah tidak ditegaskan tentang status akta PPAT apakah sebagai akta di bawah tangan ataukah sebagai akta autentik, setelah dikeluarkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam pasal 1 ayat (4) UUHT tersebut disebutkan bahwa PPAT sebagai Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan serta akta yang dibuatnya merupakan akta autentik.

Jadi dalam hal ini maka yang merupakan peralihan hak atas tanah yaitu setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang disebut dengan akta pejabat. Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, kecuali peralihan hak

²³ Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

guna usaha oleh pejabat khusus, yaitu Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.²⁴

Peralihan peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah: (1) Jual-beli, (2) Hibah; (3) Tukar menukar; (4) Pemisahan dan pembagian biasa; (5) Pemisahan dan pembagian harta warisan; (6) Hipotik; (7) Credit verband.²⁵

6. Proses pembayaran BPHTB melalui PPAT

PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik tentang tanah, dalam melakukan tugasnya seringkali menerima titipan dari masyarakat untuk mengurus pembayaran BPHTB, padahal hal ini bukanlah termasuk tugas dan kewenangan PPAT. Untuk mempercepat proses Validasi, sebaiknya wajib pajak sendiri yang melakukan pembayaran BPHTB di Kantor Pajak. Perlindungan hukum terhadap PPAT yang melakukan pembayaran BPHTB dengan menggunakan NJOP PBB oleh karena titipan dari masyarakat terdapat dalam hukum formil. PPAT tidak dapat dipersalahkan oleh karena akta yang dibuat adalah partij akta, yaitu akta yang dibuat berdasarkan keterangan dari para pihak yang berkepentingan untuk itu, akan tetapi PPAT wajib berhati-hati dalam setiap pembuatan akta agar tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

²⁴ Soetomo. (1991) *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta : Djambatan, hal. 16.

²⁵ Soetomo. (1991) *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah* hal. 10.

Salah satu pelayanan Notaris yang dilakukan dalam kedudukannya sebagai PPAT adalah pelayanan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal jual beli dan peralihan hak atas tanah. Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bersifat timbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁶

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan,

²⁶ Leomuwafiq, Ghazi, "Pertanggung Jawaban Notaris PPAT dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol. 5, No. 1, Maret 2019, hal. 101-117.

hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.²⁷

Peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai kewenangan seorang Notaris sebagai PPAT untuk membayarkan pajak jual beli tanah (PPh dan BPHTB) dari kliennya atau penghadap, namun jika para penghadap/klien memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa PPh dan BPHTB ke kas negara, maka notaris yang bersangkutan mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut.

7. Definisi Kota Batang

Kabupaten Batang, adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibukotanya adalah Batang. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kabupaten Kendal di timur, Kabupaten Banjarnegara di selatan, serta Kota Pekalongan dan Kabupaten Pekalongan di barat. Sebagian besar wilayah Kabupaten Batang merupakan perbukitan dan pegunungan. Dataran rendah di sepanjang pantai utara tidak begitu lebar. Di bagian selatan adalah terdapat Dataran Tinggi Dieng, dengan puncaknya Gunung Prau (2.565 meter).

Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Batang terbentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965, yang dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 52, tanggal 14 Juni 1965 dan Instruksi Menteri

²⁷ Saleh, Wantjik. (1982). *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia. hal. 30.

Dalam Negeri RI Nomor 20 Tahun 1965, tanggal 14 Juli 1965. Tanggal 8 April 1966, bertepatan hari Jumat Kliwon, yaitu hari yang dianggap penuh berkah bagi masyarakat tradisional Batang, dengan mengambil tempat di bekas Kanjengan Batang lama (rumah dinas yang sekaligus kantor para Bupati Batang lama) dilaksanakan peresmian pembentukan Daerah Tingkat II Batang.



Gambar I.1
Kerangka Konseptual

F. Kerangka Teori

Kerangka Teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan di bidang hukum. Kata lain dari kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butiran-butiran pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan dalam teoritis dalam penelitian.²⁸

1. Teori Kepastian

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁹

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun

²⁸ Lubis, M. Solly. (2007). *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju. hal. 18

²⁹ Rato, Dominikus. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo. ham.59.

dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³¹

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.³²

³⁰ Marzuki, Peter Mahmud. (2008) *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta. hal.158.

³¹ Marzuki, Peter Mahmud. (2008) *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana hal. 160

³² Ali, Achmad. (2002) *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung. hal. 82-83.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.³³

2. Teori Kewenangan

Konsep teoritis tentang kewenangan H.D Stoud, seperti dikutip Ridwan HB menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah:

³³ <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, diakses pada tanggal 05 April 2021, Pukul 22.20 WIB

“Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”.

Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu:

- a. Adanya aturan-aturan hukum, dan
- b. Sifat hubungan hukum.

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk Undang-Undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat public dan privat.³⁴

G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara teratur dan terpikir dengan baik-baik. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara Metodologis, Sistematis dan Konsisten.

Metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini dipergunakan sebagai pedoman dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari,

³⁴ Salim, Nurbani, Septiana Erlies. (2017) *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pres. hal. 184.

menganalisa dan memahami untuk mendapat hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan permasalahan yang diajukan, peneliti menggunakan metode penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.³⁵ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.³⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni mendeskripsikan data yang diperoleh dari hasil pengamatan, dokumen dan catatan lapangan, kemudian dianalisa yang dituangkan ke dalam bentuk tesis untuk memaparkan permasalahan dengan judul yang dipilih yaitu Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB di Kota Batang, dilihat dari pendekatannya penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis. Dimana dalam penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan

³⁵ Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta: Sinar Grafika, 2002. Hal. 15

³⁶ Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta: Sinar Grafika, 2002. Hal. 16

pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan yang secara garis besar ditujukan kepada : penelitian asas-asas hukum dan penelitian terhadap sistematika hukum.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan bahan hukum data primer. Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui wawancara Bersama pakar hukum yang berkaitan dengan judul penelitian tesis . Adapun bahan hukum terdiri dari :

- a. Bahan Primer adalah data yang digunakan sebagai pendukung bahan-bahan pustaka yang digunakan dalam penyusunan tesis, dalam hal ini data primer didapatkan melalui wawancara bersama para pakar hukum yang ada kaitannya dengan judul penulisan tesis.
- b. Bahan Sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara mempelajari peraturan-peraturan, buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.
- c. Bahan Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang benar dan akurat dibutuhkan teknik pengumpulan data yang tepat, untuk keperluan tersebut digunakan dua metode yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan. Uraianya sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data dari sumber-sumber tertulis yang sifatnya teoritis dan berhubungan dengan bidang-bidang yang sedang diteliti, seperti buku-buku, majalah, dokumen dan berbagai literatur lainnya. Penelaahan dimaksudkan untuk mendapatkan informasi secara lengkap serta menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah. Menurut Singarimbun manfaat yang dapat diperoleh dari penelusuran kepustakaan ialah :

- 1) Menggali teori-teori dasar dan konsep yang telah dikemukakan oleh ahli terdahulu;
- 2) Mengikuti perkembangan penelitian dalam bidang yang akan diteliti;
- 3) Memperoleh orientasi yang lebih luas mengenai topik yang dipilih;
- 4) Memanfaatkan data sekunder;
- 5) Menghindari duplikasi penelitian³⁷.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah teknik pengumpulan data melalui pengamatan secara langsung ke tempat penelitian untuk keperluan tersebut digunakan tiga metode yakni observasi, wawancara dan studi dokumentasi. Penjelasan ketiga metode tersebut adalah sebagai berikut:

1) Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan secara langsung. Bentuk observasi yang dipilih adalah

³⁷ Singarimbun, Masri dan Sofyan Efendi. (1999). *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES. hal. 70.

observasi partisipatif pasif (*passive participation*) yaitu dalam hal ini peneliti datang di tempat kegiatan orang yang diamati, tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan tersebut.³⁸ Obyek penelitian dalam penelitian kualitatif yang diobservasi menurut Spradley dinamakan situasi sosial yang terdiri dari atas tiga komponen yaitu *place* (tempat), *actor* (pelaku), dan *activities* (aktifitas).³⁹

2) Dokumentasi

Dokumentasi adalah ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter, serta data yang relevan. Dokumentasi digunakan bertujuan untuk melengkapi data yang bersumber bukan dari manusia yang dapat mengecek kesesuaian data secara triangulasi.

5. Metode Analisa Data

Untuk mengelola keseluruhan yang diperoleh, maka perlu adanya prosedur pengolahan dan analisis data yang sesuai dengan pendekatan. Teknik analisis data yang digunakan peneliti adalah:⁴⁰

a. Reduksi Data

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.

³⁸ Sugiyono. (2013) *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta. hal.312

³⁹ Sugiyono. (2013) *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*hal. 313.

⁴⁰ Sugiyono. (2013) *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* hal.247-253.

Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

b. Penyajian Data

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart, dan sejenisnya. Yang paling sering digunakan untuk melakukan penyajian data adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan menyajikan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah difahami tersebut.

c. *Conclusion Drawing /Verification*

Langkah ketiga adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat

Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat mengcover kehidupan berbangsa dan bernegara.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu⁴¹.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang

⁴¹ Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan. hal. 72

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi⁴².

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama” dan “benda bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain⁴³.

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama” dan “benda bersama”. Semuanya merupakan

⁴² Setiabudi, Jayadi. (2015). *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar. hal. 19.

⁴³ Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* , hal. 348.

satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan⁴⁴.

“Bagian bersama” adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama seperti: lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dll. “Tanah bersama” adalah sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para satuan rumah susun yang ada di lantai dasar namun merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun tersebut. “Benda-bersama” adalah benda-benda dan bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama seperti, tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan, dll. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS)⁴⁵.

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat

⁴⁴ Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* hal. 349

⁴⁵ Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, hal. 350

bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya⁴⁶.

2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.

⁴⁶ Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, hal. 351

- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah

sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah⁴⁷.

Pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa :

PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya⁴⁸.

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

⁴⁷ Gandawidjaja, Yanly. (2002). *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Bandung. Universitas Katolik Parahyangan. hal. 5.

⁴⁸ Ariyanto, Didik. (2006). *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gobrongan*. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. hal. 29-30.

tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

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

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a. Cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundangundangan pertanahan.
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Pada Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

- a. Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim (tahun kalender).
- b. Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang.

- c. Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, atas PPAT yang baru diangkat dan PPAT yang diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPAT-nya minimal 3 (tiga) tahun disertai dengan persetujuan. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti.

Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

- a. Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan.
- b. Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan.
- c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat selama menjalankan cuti. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan beberapa syarat⁴⁹. PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

- a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun;
- b. Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan.

Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti.

⁴⁹ Lihat Pasal 38 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan :

Penolakan pemberian persetujuan cuti hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti di khawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.

Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu 7 hari, maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan syarat pelaksanaan cuti.

Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang yang dibuat sesuai dalam Lampiran V.29 Dalam hal pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai usul pangangkatan PPAT Pengganti maka, pangangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti. Keputusan ijin pelaksanaan cuti serta pangangkatan PPAT Pengganti disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT

Pengganti serta salinannya disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberi ijin cuti lainnya dan Bupati/Walikota yang bersangkutan.

PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan atas usul pengangkatan dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan. Dalam hal PPAT Pengganti adalah orang yang pernah melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT. Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.

PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya.

Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatannya kembali. Dalam hal PPAT yang selesai menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti. PPAT yang dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban membuat papan nama, daftar akta dan menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- k. Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan

Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.

- l. Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- m. Bagi PPAT yang merangkap jabatan maka, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.
- n. PPAT yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.
- o. Sebelum melakukan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan.
- p. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- q. PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara urut nomor semua akta yang dibuat serta data lain

yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan kolom-kolom sesuai Lampiran IX⁵⁰.

- r. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu PPAT yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan.
- s. Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi dengan menyusun 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota.

5. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁵¹ Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi

⁵⁰ Lihat Lampiran IX: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵¹ Giri, Made Anggara. (2013). Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. *Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. hal. 8.

wewenang membuat akta-akta merupakan akta otentik⁵². Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Prinsip *prudential regulation* (peraturan atau prinsip kehati-hatian) pada dasarnya bertolak dari prinsip *prudence* (hati-hati atau kebijaksanaan). *Black's Law Dictionary* memberikan uraian tentang “*prudence*” sebagai berikut, “*Carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstance under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence ad contrasted with negligence*”.

Teori keutamaan moral yang dikemukakan oleh Adam Smith membahas *prudence* sebagai: *That careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attebtive to the most distance consequences of every action, could not be theing pleasant or agreable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils.*

Sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang

⁵² Poernomo, Djoko. (2006). *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Surabaya. Tesis. PPS Universitas Airlangga. hal. 8.

kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.

Penjelasan lebih lanjut dari teori *prudence* yang dikembangkan oleh Adam Smith dapat ditemukan bahwa *prudence* adalah: “Keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.”

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang selama ini belum mempunyai sertifikat dari Kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi dari desa seperti Letter C, dapat segera melakukan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan terkait agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah. Dalam melakukan pengurusan tanah yang masih Letter C, maka secara hati-hati PPAT memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari. Selain itu, dalam pengurusan pendaftaran tanah yang masih Letter C, PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Prinsip kehati-hatian PPAT ini sangat diperlukan karena mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat⁵³.

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan Perundang-Undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya.

Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang

⁵³ Wanda, Hendry Dwicahyo dan Rusdianto Sesung. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C. *Jurnal. Surabaya. Universitas Narotama Suarabaya*. hal. 459-462.

Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Setiap pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya.

6. Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT setelah mengalami perubahan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani.

- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.
- i. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi tertentu.

PPAT yang diangkat oleh Kepala Badan, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana ujian tersebut diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 22 (dua puluh dua) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan⁵⁴.

⁵⁴ Lihat Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT dapat mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai Lampiran I⁵⁵. Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan berbagai persyaratan tentunya. Setelah memberikan surat permohonan maka Kepala Badan menerbitkan Keputusan Pengangkatan PPAT.

Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan, calon PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu tersebut, maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan dibatalkan demi hukum. Maka setelah itu, PPAT sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

PPAT dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain setelah yang bersangkutan mengajukan permohonan berhenti sebagai PPAT di daerah kerja semula dengan ketentuan masih tersedia formasi di kabupaten/kota tujuan. Permohonan pindah ke daerah kerja lain dapat

⁵⁵ Lihat Lampiran I: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16-5-2006 tentang ketentuan tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Surat Permohonan Pengangkatan Sebagai PPAT.

diajukan dalam rangka penyesuaian dengan kedudukannya sebagai Notaris, bagi PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris.

Permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti, diajukan kepada Kepala Badan oleh yang bersangkutan sesuai dalam Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb.³⁷ Dengan memberikan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan, dengan melengkapi berbagai persyaratan⁵⁶. Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri dengan maksud untuk pindah daerah kerja lain dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya kurang lebih 3 (tiga) tahun.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila:

- a. Telah meninggal dunia
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh

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

tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

c. Diberhentikan oleh Menteri.

Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:

a. Diberhentikan dengan hormat karena:

- 1) Permintaan sendiri.
- 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya.
- 3) Merangkap jabatan.
- 4) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 5) Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.

b. Diberhentikan dengan tidak hormat karena:

- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- 2) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

c. Diberhentikan sementara karena:

- 1) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- 2) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah.
- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- 4) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT.
- 5) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- 6) Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- 7) Melakukan perbuatan tercela.

PPAT yang berhenti dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa pemberhentian PPAT. PPAT yang diberhentikan dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

PPAT yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPAT nya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor

Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protokol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada PPAT lain yang ditentukan oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya, ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

Apabila PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan secara sah, oleh petugas yang ditunjuknya. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai penerima protokol, wajib menerima protokol PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib menurunkan papan nama PPAT nya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

7. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Daerah kerja PPAT sebelum adanya perubahan adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun setelah terdapat perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 12 sehingga mengatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja.

PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja. PPAT yang akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT. Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.

Apabila terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai. Dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja secara tertulis. Permohonan tersebut diserahkan kepada Menteri mengenai perubahan tempat kedudukan PPAT atau daerah kerja PPAT. Dalam masa

peralihan selama 90 hari PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di kedudukan yang lama.

B. Tinjauan Umum mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Definisi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat dengan BPHTB, diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu dengan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun.

Dalam UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (disebut dengan UU BPHTB), memberikan pengertian mengenai BPHTB, yaitu ***Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.*** Jadi BPHTB adalah sama dengan Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dimaksud UU BPHTB bahwa Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Adapun Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

2. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan), dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan, dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum⁵⁷.

Pajak mempunyai peranan yang dominan terhadap penerimaan negara dalam negeri dari tahun ke tahun yang semakin meningkat. Oleh karena itu peran penerimaan pajak dalam mengisi Kas Negara dalam rangka melanjutkan pembangunan amat penting dan sangat strategis. Besarnya peranan pajak yang demikian kiranya perlu ditanamkan dalam diri setiap orang agar dalam pelaksanaan pembayaran pajak yang telah dilakukan menjadi satu kebanggaan tersendiri karena telah memberikan kontribusinya dalam pembangunan di daerahnya.

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah tidak semata-mata untuk keperluan pemerintah disatu pihak, tetapi demi kepentingan rakyat banyak karena pajak merupakan pungutan yang dilakukan oleh

⁵⁷ Mardiasmo, ..., hal. 5

pemerintah tanpa adanya kontraprestasi langsung kepada masyarakat kepada pemerintah. Pemungutan pajak yang dilakukan pemerintah, dilaksanakan sedemikian rupa agar tidak merugikan masyarakat. Oleh karena itu diperlukan syarat-syarat yang khusus untuk melakukannya agar seimbang antara masyarakat dan pemerintah sehingga tidak ada pihak yang dirugikan⁵⁸.

Adapun syarat-syarat pemungutan pajak seperti yang ditulis Mardiasmo dalam bukunya perpajakan, menyatakan bahwa “Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus dipenuhi syarat yakni pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan).

Menurut Rochmad Soemitro, pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*⁵⁹.

Hukum pajak adalah kumpulan aturan-aturan /norma-norma yang mengatur hubungan antara kewenangan Pemerintah/Negara sebagai pemungut pajak (fiskus) dengan masyarakat sebagai pembayar pajak (wajib pajak). Dengan perkataan lain hukum pajak mengatur :

- a. Subjek pajak
- b. Objek pajak
- c. Kewajiban wajib pajak terhadap Pemerintah,

⁵⁸ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas,, hal. 46.

⁵⁹ Soemitro, Rochmad. (1974) *Pajak dan Pembangunan*, Eresco, Bandung. hal. 8

- d. Timbulnya dan hapusnya utang pajak
- e. Penagihan pajak.
- f. Pengajuan dan banding pada peradilan pajak.

Menurut Rochmad Soemitro, ada 2 macam hukum pajak, yaitu⁶⁰ :

- a. Hukum Pajak Materiil, memuat norma-norma yang menerangkan antara lain keadaan, perbuatan, peristiwa hukum yang dikenal pajak (objek pajak), siapa yang dikenakan pajak (subjek), berapa besar pajak yang dikenakan (tarif), segala sesuatu tentang timbul dan hapusnya utang pajak, dan hubungan hukum antara pemerintah dan wajib pajak. Contoh : Undang-Undang Pajak Penghasilan.
- b. Hukum Pajak Formil, memuat bentuk/tata cara untuk mewujudkan hukum materiil menjadi kenyataan (cara melaksanakan hukum pajak materiil). Hukum ini memuat antara lain :
 - 1) Tata cara penyelenggaraan (prosedur) penetapan suatu utang pajak.
 - 2) Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan terhadap para wajib pajak mengenai keadaan, perbuatan dan peristiwa yang menimbulkan utang pajak.
 - 3) Kewajiban wajib pajak misalnya, menyelenggarakan keberatan dan banding. Contoh: Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Dalam pemungutan pajak agar tidak menimbulkan hambatan ataupun perlawanan, maka dalam pemungutan pajak terdapat azas yang harus diperhatikan yaitu :

- a. Pemungutan pajak harus adil (azas keadilan). Sesuai dengan tujuan hukum yaitu mencapai keadilan, maka baik undangundang serta pelaksanaan pemungutan itu harus adil.
- b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (azas yuridis). Di Indonesia mengenai pemungutan pajak ada diatur dalam UUD 1945 Pasal 23 ayat 2 yang berbunyi : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk kepentingan negara diatur dengan undang-undang", dengan demikian memberikan jaminan untuk menyatakan keadilan baik bagi negara maupun terhadap warga negaranya.
- c. Tidak mengganggu perekonomian (azas ekonomis) Dimana pemungutan pajak itu tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak

⁶⁰ *Ibid.*

- menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat. Karena yang dikenakan pajak tersebut adalah pendapatan bukan modal.
- d. Pemungutan pajak harus efisien (azas finansial). Pemungutan pajak harus disesuaikan dengan fungsinya, untuk obligasi kas negara. Sesuai dengan fungsi budgetair, maka biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.
 - e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana. Dengan sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Sesuai dengan tujuan hukum yaitu mencapai keadilan, baik dalam Undang-Undang maupun dalam pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam Perundang-Undangan di antaranya mengenakan pajak secara umum dan merata serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak⁶¹.

Jadi jelaslah bahwa yang diutamakan dalam pemungutan pajak adalah unsur keadilan, sebab apabila keadilan tidak tercapai dalam pemungutan pajak, maka dapat menimbulkan pengaruh yang negatif dalam kehidupan masyarakat⁶².

Adapun jenis-jenis sistem pemungutan pajak yang dikenal antara lain:

- a. *Official Assessment System*
- b. *Self Assessment System*

⁶¹ Melinda, Yogja S. (1982) *Capita Selecta Perpajakan di Indonesia*, Bandung: Armico. hal. 2-3.

⁶² Siahaan, P. Marihot, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. hal. 42.

c. *With Holding System*

Official Assessment System adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada fiskus. Fiskus berhak menentukan besarnya utang pajak orang pribadi maupun badan dengan mengeluarkan ketetapan pajak, yang merupakan bukti timbulnya suatu utang pajak. Jadi dalam hal ini para wajib pajak bersifat pasif, dan menunggu ketetapan fiskus mengenai utang pajak.

Withholding System adalah merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga memungut dan menyetorkan pajak ke kas negara atas nama wajib pajak, kewenangan tersebut diatur dalam peraturan pajak. Sehingga pada prinsipnya, *With holding System* telah diatur dalam Undang-Undang Perpajakan dengan tarif yang pasti besar dan pembayarannya dapat sebagai angsuran pajak atau bersikap final. Contohnya di Indonesia : Pengenaan PPh Pasal 21 UU PPh Tahun 2000, yaitu pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan berupa gaji, upah honorium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama apapun sehubungan dengan pekerjaan, jam, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri⁶³.

Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak menghitung dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus disetorkan. Penekanannya adalah wajib pajak harus aktif

⁶³ Waluyo dan Wirawan B. Illyas,, hal. 91

menghitung dan melaporkan jumlah pajak terhutanganya tanpa campur tangan fiskus.

Sistem ini diberlakukan untuk memberikan kepercayaan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat guna meningkatkan kesadaran dan peran serta masyarakat sebelum menyetorkan pajaknya. Dengan menyadari kelemahan-kelemahan yang ditimbulkan sistem tersebut diatas, maka pada umumnya menggunakan *Self Assessment System*.

Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada Wajib Pajak sendiri (peran dominan ada pada wajib pajak) Dengan ditetapkan *System Self Assessment* menjadi sistem perpajakan nasional maka petugas pajak (fiskus) berfungsi sebagai pengawas.

Berdasarkan pemeriksaan, fiskus akan menetapkan apakah wajib pajak telah melunasi pajak terhutang sesuai dengan ketentuan atau tidak, dengan demikian dapat diketahui apakah pajak dibayar semestinya, terdapat kelebihan pembayaran pajak atau pun kekurangan pembayaran pajak terhutang.

Dari berbagai jenis pajak yang dikenakan terhadap masyarakat di Indonesia sebagaimana dikemukakan tersebut di atas, salah satu pajak yang dikenakan akibat terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB harus dibayar apabila melakukan salah satu hal berikut ini⁶⁴:

- a. Akta pemindahan hak atas tanah atau bangunan di tanda tangani oleh Risalah Lelang, untuk lelang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Lelang atau Pejabat Lelang yang berwenang.
- b. Dilakukannya pendaftaran hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya dalam hal pemberian hak baru atau pemindahan hak baru atau pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim atau wasiat.

Ketentuan pada pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menyatakan bahwa :
 ”Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan”.

Bagi pihak yang menerima hak atas tanah dan/atau bangunan akan dikenakan kewajiban dalam pembayaran pajak sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh Undang-Undang⁶⁵.

Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sebagai berikut⁶⁶:

⁶⁴ Ismawan, Indra. (2001). *Memahami Reformasi Perpajakan*, Jakarta: Media Komputindo. hal. 15

⁶⁵ Pasal 1 angka 42, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁶⁶ Ketentuan Umum, Pasal 1 Angka 45, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, Tentang Pajak Dan Retribusi Daerah.

- a. Sistem pemungutan kewajiban BPHTB berdasarkan Sistem Self Assessment, yaitu Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB, dan melaporkan tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari nilai perolehan objek pajak (NPOP) atau 5% dari NJOP PBB jika besarnya NPOP tidak diketahui atau kurang dari NJOP PBB.
- c. Dikenakan sanksi kepada wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melakukan pelanggaran ketentuan atau tidak melaksanakannya kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang BPHTB.
- d. Hasil Penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada daerah dengan komposisi 80% untuk daerah dan 20% untuk pusat.

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Selain itu, pemberian hak baru dapat karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.

Jenis hak atas tanah yang dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan, jenis hak yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah meliputi, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Sedangkan jenis hak yang diatur dalam Undang-

Undang rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun dan penegelolaan.

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang meliputi pembayaran, pemotongan pajak dan pemungutan pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan⁶⁷.

Undang-Undang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan berapa pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhutang sudah disetor ke Kas Daerah, oleh pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menanda tangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subjek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya⁶⁸.

⁶⁷ Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 45, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak dan Retribusi Daerah

⁶⁸ Habib, Adjie. (2009) *Meneropong Khazana Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya. hal. 16.

Undang-Undang BPHTB telah menentukan beberapa pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pejabat tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Salah satu pejabat tersebut adalah Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam melakukan pengawasan pajak BPHTB peranan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Aturan yang mendasari kewenangan Kantor Pertanahan melakukan fungsi pengawasan terhadap pemenuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 berikut dengan aturan pelaksanaannya, sedangkan aturan lain yang berkaitan dengan BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Fungsi Pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan bukti berupa sertifikat yang hanya dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan di mana lokasi tanah itu berada, Pendaftaran tanah tersebut merupakan kelanjutan dari proses perolehan hak atas tanah, keputusan diterima atau ditolaknya pendaftaran atas suatu perolehan hak atas tanah sangat tergantung kepada terpenuhinya

syarat yang menjadi sistem dan prosedur adalah telah dibayarnya BPHTB sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dengan kata lain Kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkan perolehan hak atas tanah kalau dilakukan dengan cara yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan telah dilakukan pemenuhan atas BPHTB sesuai dengan tarif yang berlaku.

- c. Tata cara pengawasan pemenuhan BPHTB atas perolehan hak atas tanah, oleh Kantor Pertanahan dilakukan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, melalui pejabat yang berwenang dengan meminta bukti pemenuhan surat setoran BPHTB yang dilampiri dengan bukti peralihan hak atas suatu tanah (akta peralihan hak, surat keterangan waris, surat keputusan pemberian hak) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atas Tanah yang menjadi objek peralihan.
- d. Yang menjadi tolak ukur dalam pengawasan pemenuhan PBHTB adalah nilai tertinggi di antara dua nilai yang menjadi dasar pengenaan BPHTB, dua nilai tersebut adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Pengawasan yang dilakukan terhadap BPHTB ini secara garis besarnya dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu pengawasan oleh fiskus atau petugas pajak dan pengawasan oleh pejabat lain yang diberikan berdasarkan kewenangan yang dimilikinya.

Pihak-pihak yang terkait pada pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk transaksi terhadap jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Wajib Pajak dalam hal ini adalah penjual dan pembeli, apabila nilai perolehan objek pajaknya di atas nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak kena pajak;
- b. PPAT, selaku Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta peralihan hak;
- c. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, yang secara organisasi dan bekerja sama dengan PPAT dalam menyiapkan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB);
- d. Kantor Pertanahan, selaku instansi yang memproses permohonan pendaftaran peralihan.

Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan System Self Assessment, belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. wajib pajak belum menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kecenderungan adanya upaya menghindari pajak adalah merupakan faktor pendorong wajib pajak untuk memberikan keterangan mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang tidak sesuai dengan nilai

perolehan sebenarnya. Hal tersebut terkait tingginya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar sehingga wajib pajak menggunakan nilai terkecil dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau harga transaksi dan mencantumkan harga transaksi yang bukan sebenarnya dalam akta jual beli, sehingga dapat mempengaruhi besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibayar oleh wajib pajak.

Oleh karena itu, banyak Wajib Pajak menggunakan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dipakai adalah dengan mengaju pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT).

3. Objek, Subjek dan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a. Objek Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dalam Pasal 2 UU BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi :

- 1) Pemindahan Hak karena:
 - (a) Jual Beli;
 - (b) Tukar Menukar;
 - (c) Hibah;
 - (d) Hibah Wasiat;

- (e) Waris;
 - (f) Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya;
 - (g) Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan;
 - (h) Penunjukan pembeli dalam Lelang;
 - (i) Pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan Hukum Tetap;
 - (j) Penggabungan Usaha;
 - (k) Peleburan Usaha;
 - (l) Pemekaran Usaha;
 - (m) Hadiah.
- 2) Pemberian Hak Baru karena:
- (a) Kelanjutan Pelepasan Hak; dan
 - (b) Diluar Pelepasan Hak.

Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan haknya dikenakan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UU BPHTB meliputi :

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai;
- 5) Hak Milik atas satuan Rumah Susun; dan
- 6) Hak Pengelolaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) terdapat beberapa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yaitu :

- 1) Objek yang diperoleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasar azas perlakuan timbal balik;
- 2) Objek yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- 3) Objek yang diperoleh Badan/Perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha/kegiatan lain di luar fungsi dan tugasnya;
- 4) Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena KONVERSI HAK atau karena perbuatan Hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- 5) Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena WAKAF; dan
- 6) Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena kepentingan IBADAH.

b. Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas Tanah dan atau Bangunan.

c. Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau disingkat NPOP sesuai ketentuan Pasal 6 UU

BPHTB. Berdasarkan jenis perolehan haknya, NPOP tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Jual Beli = Harga Transaksi
- 2) Tukar Menukar = Nilai Pasar
- 3) Hibah = Nilai Pasar
- 4) Hibah Wasiat = Nilai Pasar
- 5) Waris = Nilai Pasar
- 6) Pemasukan dalam Perseroan / Badan Hukum lainnya = Nilai Pasar
- 7) Pemisahan Hak = Nilai Pasar
- 8) Peralihan Hak karena Putusan Hakim = Nilai Pasar
- 9) Pemberian Hak Baru = Nilai Pasar
- 10) Penggabungan Usaha = Nilai Pasar
- 11) Peleburan Usaha = Nilai Pasar
- 12) Pemekaran Usaha = Nilai Pasar
- 13) Hadiah = Nilai Pasar
- 14) Lelang = yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (3), bila NPOP tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari NJOP PBB maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB dan apabila NJOP PBB belum ditetapkan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (4) besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Pasal 7 menyebutkan, pemerintah menentukan suatu batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak

Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketentuan Pasal 7 ini dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan yang terakhir adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.

PP No. 113 Tahun 2000 ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB, yang telah diubah beberapa kali dengan :

- 1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 86/PMK.03/2006 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;
- 2) PMK No. 33/PMK.03/2008 Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;
- 3) PMK No. 14/PMK.03/2009 Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.

Peraturan ini berisikan ketentuan sebagai berikut:

- (a) untuk perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk

suami/istri, ditetapkan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

- (b) untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
- (c) untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- (d) untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

(e) dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d;

(f) dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf c ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d.

Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional, maksudnya adalah NPOPTKP tersebut ditetapkan per daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) dengan mempertimbangkan usulan dari Kepala Daerah yang bersangkutan.

4. Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Untuk menghitung besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah dengan cara mengurangkan NPOP dengan NPOPTKP. Dengan demikian untuk menghitung besarnya BPHTB terutang adalah :

BPHTB terutang = Tarif x NPOPKP atau $5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$

Contoh :

- 1) Pada tanggal 1 Februari 2003, Bapak Sudirjo membeli sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Tangerang dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp50.000.000,- Apabila NPOPTKP ditetapkan untuk Kabupaten Tangerang sebesar Rp60.000.000,- maka BPHTB yang menjadi kewajiban Bapak Sumarno tersebut adalah : $5\% \times (50.000.000 - 60.000.000) = \text{Nihil}$ atau dengan kata lain Bapak Sudirjo tidak terutang BPHTB.
- 2) Pada tanggal 1 Maret 2003, Bapak Rahmat membeli sebuah rumah seluas 200 M² yang berada di atas sebidang tanah hak milik seluas 500 M² di Kota Bogor dengan harga perolehan sebesar Rp500.000.000,- Berdasarkan data SPPT PBB atas objek tersebut ternyata NJOPnya sebesar Rp.600.000.000,- (tanah dan bangunan). Bila NPOPTKP ditentukan sebesar Rp50.000.000,- maka kewajiban BPHTB yang harus dipenuhi oleh Bapak Rahmat tersebut adalah : $5\% \times (600.000.000 - 50.000.000) = \text{Rp}27.500.000,-$

C. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB

Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak Daerah meliputi Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota⁶⁹.

Dalam mengelola BPHTB yang berhak adalah pemerintah pusat, namun penerimaan BPHTB sebagian besar merupakan pemasukan bagi daerah terlebih dengan telah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah.

Sehubungan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah, maka di Kabupaten Batang dibentuk Peraturan Bupati Batang Nomor 95 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam rangka pelaksanaan Peraturan Bupati Batang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah Kabupaten Batang. Bupati Batang memberikan petunjuk mengenai Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

⁶⁹ Tmbooks. (2013). *Perpajakan Esensi dan Aplikasi*. Yogyakarta; CV. Andi. hal. 1

dengan dikeluarkannya Peraturan Bupati Batang Nomor 95 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Terkait dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Bupati Batang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah , maka dalam menjalankan BPHTB di Kabupaten Batang banyak pihak yang terlibat didalamnya yaitu:

- a. Masyarakat
- b. Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD.),
- c. Bank,
- d. Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan
- e. Badan Pertanahan Nasional

Pentingnya Peranan serta masyarakat dalam memberitahukan atau menyampaikan Harga Transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB, juga berkaitan dengan Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli dilakukan dalam hal benda objek jual beli dan harga transaksi telah disepakati dan dilakukan pembayaran seluruhnya oleh Pembeli sebagai bentuk keseriusan pembelian, namun masih harus menunggu dilakukannya verifikasi pajak sebagai salah satu syarat dilaksanakannya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan perbuatan hukum jual beli. Hal ini dikarenakan, dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, para pihak

diwajibkan untuk memperlihatkan bukti setor pembayaran BPHTB terhadap PPAT.⁷⁰

Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat berarti dalam kontribusi penerimaan target BPHTB.

Dengan adanya pihak-pihak tersebut di atas yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga adanya keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya antara satu dengan yang lain yang tidak sesuai. Akibat keterkaitan yang tidak sesuai itu, tidak jarang dalam prakteknya sering menimbulkan suatu permasalahan.

D. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris sebagai Peran Pencatat

Menurut Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Jabatan Notaris, setiap notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah, yang salah satu isinya adalah bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. Berarti kode etik profesi notaris merupakan pedoman sikap dan tingkah laku jabatan notaris. Kode Etik Notaris ditetapkan oleh Organisasi Notaris yang terdapat dalam Pasal 83 ayat 1 UUJN. Organisasi Notaris satu-satunya yang diakui oleh Pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI). Notaris adalah suatu profesi kepercayaan dan berlainan dengan profesi pengacara, di mana notaris dalam menjalankan jabatannya tidak boleh memihak. Oleh karena itu, dalam jabatannya kepada yang bersangkutan dipercaya untuk membuat alat bukti yang mempunyai

⁷⁰ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Distribusi Daerah Pasal 91 ayat (1) : “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

kekuatan autentik. Dengan demikian, peraturan atau undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris telah dibuat sedemikian ketatnya sehingga dapat menjamin tentang otentisitasme akta-akta yang dibuat di hadapannya. Untuk menjaga kualitas pelayanan kepada masyarakat, maka Asosiasi Profesi Notaris seperti Ikatan Notaris Indonesia membuat kode etik yang berlaku terhadap para anggotanya.

Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris disebutkan bahwa “Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut “Perkumpulan” berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.”

Seorang notaris di dalam menjalankan jabatannya sekalipun ia telah memiliki keterampilan hukum yang cakap, akan tetapi jika tidak dilandasi tanggung jawab dan martabat jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika, tidak akan dapat menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana yang dituntut oleh hukum dan kepentingan masyarakat umum. Seorang notaris yang tidak bertanggung jawab dan tidak menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya adalah berbahaya bagi orang dan

masyarakat yang dilayaninya. Tanpa adanya integritas dan moral yang baik, tidak mungkin dapat diharapkan adanya tanggung jawab dan etika profesional yang tinggi yang harus dimiliki oleh setiap notaris, oleh karena tanggung jawab dan etika profesional pada gilirannya harus dilandasi oleh integritas dan moral yang baik. Apabila terdapat persyaratan-persyaratan ini, maka barulah dapat diharapkan seorang notaris dapat melakukan tugasnya dengan baik, sesuai dengan tuntutan hukum dan kepentingan masyarakat. Menurut Pasal 1 angka 8 Kode Etik Notaris, Kewenangan pengawasan pelaksanaan dan penindakan kode etik notaris ada pada Dewan Kehormatan yang berjenjang mulai dari tingkat daerah, wilayah, dan pusat. Seperti yang terdapat dalam hadis Rasulullah SAW yang artinya: Diriwayatkan dari Sa'id bin Zaid bin Amr bin Nufail ra, dia telah berkata: sesungguhnya Rasulullah SAW pernah bersabda: "barang siapa mengambil sejenkal tanah secara paksa (merampas), Allah akan mengalungkan tujuh lapis bumi di lehernya pada hari kiamat nanti." (HR. Muttafaqun 'Alaih)

Suatu harta dikatakan baik apabila memenuhi dua kriteria, yaitu diperoleh dengan cara yang sah dan dipergunakan dengan dan untuk yang baik-baik di jalan Allah SWT. Islam adalah agama yang lengkap yang mengatur semua bidang kehidupan. Dalam Islam, masalah ekonomi dan agama adalah suatu hal yang tidak dapat dipisahkan, manusia harus merujuk kepada ketentuan syariah dalam melakukan kegiatan ekonomi, tidak terkecuali dalam hal memperoleh harta. Maka dari itu, baik dalam bekerja, berbisnis dan berinvestasi dalam rangka mendapatkan harta harus memilih

jalan yang halal sekalipun jika dilihat dari sudut pandang keduniaan jalan tersebut memberikan keuntungan yang sedikit dibandingkan dengan jalan yang dilarang oleh Islam.

Menurut pendapat Ibnu Taimiyah, “dasar dari akad adalah keridhaan kedua belah pihak.” Artinya, jika kedua belah pihak merasa ridha maka transaksi ini sah dilakukan. Dengan demikian jelaslah bahwa keridhaan merupakan unsur yang sangat diperhatikan dalam semua transaksi atau kerja sama, sebab keridhaan menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Namun untuk memperoleh keabsahan menurut hukum positif, akad jual beli harus dilakukan di hadapan notaris, karena akad yang dibuat oleh notaris adalah akta otentik yang mengandung kekuatan hukum. Akan tetapi, tidak sedikit terjadi masalah yang timbul sekarang ini karena banyak notaris yang tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, seperti yang terjadi pada kasus ini, yang sepenuhnya disebabkan oleh tindakan notaris yang melanggar etika profesinya.

Setiap akad yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak, dimana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing atas apa yang telah diperjanjikan pada saat akad berlangsung. Maka dapat dikatakan bahwa setiap akad adalah tindakan hukum. Tindakan hukum adalah semua yang timbul dari seseorang yang sesuai kehendaknya, baik itu berupa perbuatan maupun perkataan yang mempunyai akibat hukum.

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya.

Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk di dalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya.

Menyadari pentingnya nilai dan arti penting tanah, para pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat filosofis substantial di dalam konstitusi, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sebagai berikut “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Berkaitan dengan konteks perekonomian modern, proses pemindahan hak milik sebaiknya dilakukan oleh negara atau pemerintah atau pejabat pemerintah yang berwenang, sebab jika setiap individu diperkenankan bertindak sendiri-sendiri maka hal ini dapat menimbulkan kekacauan. Dalam hal ini yang berwenang mengalihkan tanah adalah notaris dalam hal ini di bawah naungan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 43 ayat (2) yang menyatakan “hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

BAB III

**HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA/
LITIGASI**

A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Melakukan Verifikasi Pembayaran BPHTB dalam akta Peralihan Hak Atas Tanah

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu⁷¹.

Peranan PPAT dalam Pemungutan BPHTB atas Transaksi Jual-Beli Tanah dan Bangunan hanya membuat akta jual-beli, jual-beli di sini adalah sesuai dengan lembaga hukum adat yaitu dibayar tunai, karena tanpa dilakukan pembayaran tersebut maka tidak akan terjadi jual-beli di depan PPAT dan tidak akan memperoleh akta jual-beli dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berarti tidak adanya pemindahan hak milik secara hukum menurut ketentuan yang berlaku.

Tahap ini prosesnya perlu waktu untuk penelitian dan tentu saja agak lama dibanding dengan tahap yang terdahulu tadi misalnya saja minta SKPT

⁷¹ Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Jakarta. Penerbit Djambatan. hal. 72

mungkin cukup satu atau dua hari saja sedangkan jual-beli mungkin agak lebih lama pemrosesannya disebabkan persyaratannya lebih banyak lagi yang perlu dipersiapkan, lebih-lebih kalau tanah yang akan diperjualbelikan tersebut belum bersertifikat (mempunyai sertifikat).

Terlebih dahulu PPAT akan meminta identitas pihak calon pembeli dan pihak calon penjual dan ini dapat berupa KTP. Kalau pembeli (calon) ataupun penjual atau kedua-duanya tidak bisa hadir semua dan yang hadir hanya (para) kuasanya saja, maka diperlukan surat kuasa dan sedapat mungkin surat kuasa tersebut dibuat secara autentik setidaknya kuasa di bawah tangan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang atas paling kurang harus kuasa tertulis (bukan lisan) lebih-lebih lagi pihak calon penjual, sedangkan bagi kuasa pembeli dimungkinkan dengan kuasa lisan sebagaimana menurut penjelasan tersebut di atas.

Dan andai kata tanah yang akan diperjualbelikan tersebut telah mempunyai sertifikat maka pemilik/pemegang hak atas tanah harus membawa sertifikat aslinya dikarenakan membawa sertifikat yang asli tersebut sangat penting karena setelah terjadinya jual-beli maka sertifikat tanah beserta akta jual-belinya akan dikirimkan ke kantor Agraria untuk dimintakan “balik nama” dan didaftarkan atas nama pembeli tanah tersebut sebagai pemilik yang baru karena tanpa adanya sertifikat aslinya ini PPAT tidak mungkin akan membuat akta jual-beli.

Akta jual-beli dapat dibuat dengan membawa kuitansi pembayaran tersebut, pembeli bersama penjual dan diperlihatkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan dihadiri oleh dua orang saksi, di hadapan PPAT penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli dan dengan disaksikan oleh PPAT harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang disebut dalam akta jual-beli tetapi kalau sudah dibayar terlebih dahulu sebelum menghadap PPAT, maka PPAT harus menanyakan lebih dahulu apakah harga tanah sesuai dengan akta yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual dan sebaliknya apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli, sebab dalam akta ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima oleh penjual sehingga akta juga berlaku sebagai tanda terima yang sah. Tetapi, seandainya tanah yang akan dibeli itu belum mempunyai sertifikat tanah, persyaratannya akan lebih banyak lagi yaitu berupa surat girik, Ipeda, Riwayat tanah, surat keterangan lurah, SKPT dan mungkin juga surat kuasa kalau pembeli menguasai kepada orang lain atau kalau penjual menguasai juga kepada orang lain.

Dalam hal pemilik (pemegang hak atas) tanah telah meninggal dunia dan sertifikatnya berada di tangan salah seorang ahli waris, maka diperlukan surat keterangan mewaris dari instansi waris, maka diperlukan surat keterangan mewaris dari instansi yang berwenang, yaitu dari pengadilan Negeri atau Notaris dan biasanya boleh juga dibuat sendiri oleh

semua ahli waris (tanpa kecuali) dan diperkuat oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat.

Demikianlah kiranya tahapan kedua ini yang berupa proses jual-beli tanah yang dilakukan diantar pihak dalam melakukan jual-beli tanah, untuk itu sekarang kita melanjutkan tahap berikutnya sebagai konsekuensi terjadinya jual-beli tanah yaitu pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷² Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta merupakan akta autentik.⁷³ Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari.

Berdasarkan penjelasan di atas terkait dengan peran dan kewenangan PPAT, maka hal tersebut sesuai dengan teori yang digunakan dalam penelitian tesis ini yaitu teori kepastian dan kewenangan yang dikemukakan para ahli.

⁷² Giri, Made Anggara. (2013). Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. Lampung. *Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. hal. 8.

⁷³ Poernomo, Djoko. (2006). *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Surabaya. Tesis. PPS Universitas Airlangga. hal. 8.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁷⁴

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁷⁵

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu

⁷⁴ Rato, Dominikus. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo. ham.59.

⁷⁵ Marzuki, Peter Mahmud. (2008) *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta. hal.158.

dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁷⁶

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁷⁷

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- e. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah Perundang-Undangan.
- f. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- g. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- h. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

⁷⁶ Marzuki, Peter Mahmud. (2008) *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana hal. 160

⁷⁷ Ali, Achmad. (2002) *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung. hal. 82-83.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.⁷⁸

Konsep teoritis tentang kewenangan H.D Stoud, seperti dikutip Ridwan HB menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah:

“Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”.

Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu:

⁷⁸ <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, diakses pada tanggal 05 April 2021, Pukul 22.20 WIB

- c. Adanya aturan-aturan hukum, dan
- d. Sifat hubungan hukum.

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk Undang-Undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian atau berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat.⁷⁹

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang selama ini belum mempunyai sertifikat dari Kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi dari desa seperti Letter C, dapat segera melakukan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan terkait agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah. Dalam melakukan pengurusan tanah yang masih Letter C, maka secara hati-hati PPAT memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari. Selain itu, dalam pengurusan pendaftaran tanah yang masih Letter C, PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang.

⁷⁹ Salim, Nurbani, Septiana Erlies. (2017) *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pres. hal. 184.

Prinsip kehati-hatian PPAT ini sangat diperlukan karena mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat⁸⁰.

Kalau dilihat secara hukum setelah terjadinya transaksi jual-beli, pembeli sudah menjadi pemilik tanah tersebut tetapi sebagai tanda bukti bahwa pembeli memang benar telah memilih tanah yang diperjualbelikan tersebut tentunya masih diperlukan pendaftaran atas nama pembeli pada sertifikat tanah yang membuktikan sebagai pemilik baru dengan lain perkataan bahwa sertifikat tanah adalah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang yang sekalipun menyatakan siapa-siapa pemiliknya yang baru atau terakhir.

Sertifikat tanah ini merupakan suatu alat bukti yang sempurna, terkuat dan terpenuh kecuali apabila bisa dibuktikan sebaliknya yang dilakukan oleh pihak lain yang menyatakan juga sebagai pemiliknya.

Jadi, sekarang dapat disimpulkan bahwa akta jual-beli tanah tersebut merupakan akta autentik. Karena baik bentuknya maupun pejabat yang membuatnya ditentukan oleh suatu peraturan pemerintah dalam hal ini Peraturan Pemerintah Agraria, walaupun belum ditentukan oleh Undang-Undang jadi jelaslah bahwa akta jual-beli maupun sifat-sifat yang dimiliki oleh akte autentik yaitu : mempunyai kekuatan pembuktian formil artinya para pihak memang benar-benar telah menerangkan bahwa apa yang telah ditulis dalam akta itu mempunyai kekuatan pembuktian materiil artinya apa yang telah diterangkan dalam akta tersebut adalah benar-benar

⁸⁰ Wanda, Hendry Dwicahyo dan Rusdianto Sesung. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C. *Jurnal. Surabaya. Universitas Narotama Suarabaya*. hal. 459-462.

dan berlaku terhadap pihak ketiga. Oleh karenanya untuk lebih mempertegas tentang perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah kiranya belum cukup dengan dikeluarkannya salinan akta jual-beli tersebut oleh PPAT tetapi masih perlu adanya sebagaimana ketentuan dalam UUPA.

Pada umumnya yang diangkat sebagai PPAT adalah Notaris, berkaitan dengan fungsinya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik di bidang hukum. Selain itu pemerintah juga mengangkat PPAT Khusus dan PPAT Sementara.

PPAT merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk melakukan tugas dalam kegiatan pendaftaran dengan membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data tanah akibat perbuatan hukum itu.

Peranan PPAT dalam pemungutan BPHTB pada dasarnya dalam dunia praktek/di lapangan PPAT hanya berperan membuat akta jual-beli tanah saja tidak untuk memungut pajak. Pemungutan pajak ada karena adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan sehingga PPAT menyerahkan pembayaran pajak kepada wajib pajak yang terhutang.

Perbuatan hukum yang memerlukan akta yang menjadi bagian tugas PPAT ialah jual-beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik,

pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebanan hak tanggungan.

Sedangkan peran PPAT dalam proses verifikasi pembayaran BPHTB menurut Bapa Subkhan selaku Kasubdit Pelayanan dan Penetapan Pajak Asli Daerah Kabupaten Batang menjelaskan bahwa perannya sangat penting karena biasanya semua wajib pajak menguasai kepada PPAT mulai dari berkas-berkas persyaratan dari wajib pajak yang harus komplit mulai dari nilai perolehan dan syarat-syarat yang lainnya. Oleh karena itu PPAT dan BPKPAD harus mempunyai hubungan yang baik dan bekerjasama dalam berbagai hal terutama dalam kejelasan dan transparansi kewajiban pajak yang harus dibayarkan sehingga secara bersama sama bisa meningkatkan pendapatan Kabupaten Batang dari sektor pajak.

PPAT akan membuat akta jual-belinya kalau wajib pajak membayar pajak BPHTB nya terlebih dahulu. Setelah wajib pajak menyetor pajak BPHTB nya. Wajib pajak menyerahkan bukti setoran pajaknya kepada PPAT setelah itu PPAT berwenang membuat akta jual-beli dan berwenang untuk menandatangani akta jual beli setelah BPHTB nya sudah dibayar.

Berdasarkan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah peranan PPAT berwenang untuk menentukan beberapa Pejabat berwenang dalam pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB, karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak Hal ini dapat dilihat dari pasal 91 (1) Pajak Daerah dan Retribusi Daerah apabila

PPAT melanggar maka PPAT akan dikenakan sanksi berupa sanksi administratif sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu) untuk setiap kali pelanggaran.

Para pejabat tersebut diberi kewenangan memeriksa sekaligus mengawasi apakah BPHTB terutang sudah dibayar oleh pihak yang memperoleh hak sebelum menandatangani dokumen yang bersangkutan.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis juga telah melakukan wawancara dengan Bapak Subkhan selaku Kasubdit Pelayanan dan Penetapan Pajak Asli Daerah Kabupaten Batang. Beliau menjelaskan terkait tarif pembayaran BPHT yaitu 5% setelah dikurangi NJOPTK dari nilai transaksi (dari nilai transaksi NJOPTK 60jt) x 5% Kabupaten Batang NJOPTK ditetapkan 60jt nilai jual tidak kena pajak x 5%.

Sedangkan proses perhitungan BPHTB itu sendiri, beliau menjelaskan BPHTB menurut BPKPAD Kabupaten Batang tidak ada nilai terhutanganya, karena BPHTB itu pajaknya sesuai assessment dan itu yang menuangkan sendiri kan wajib pajaknya lewat PPAT, terus istilahnya nanti disitu masalahnya BPHTB pada saat tanggal ditetapkan itu harus dibayarkan. Hal tersebut sesuai menurut UU No 20 Tahun 2000 dibayarkan dulu, tetapi pada saat nanti perhitungannya dan perhitungannya lebih tinggi itu kita keluarkan surat ketetapan kurang bayar, yang dibuktikan dengan surat tagihan ketetapannya.

Oleh karena itu BPHTB menjadi pajak yang unik karena penetapannya sesuai dengan assessment laporan dari wajib pajak, hanya

pada saat nanti verifikasi itu jumlahnya kurang, maka akan dikeluarkan surat ketetapan kureang kurang bayar walaupun wajib pajak sudah membayar pokoknya.

Penjelasan di atas, dikuatkan berdasarkan wawancara dengan Widhi Handoko selaku notaris sekaligus Dosen Fakultas Hukum Unissula Semarang, ketika ditanya tentang bagaimana peran PPAT dalam melakukan verifikasi pembayaran BPHTB dalam akta peralihan hak atas tanah, beliau menjelaskan :

Peran PPAT turut serta mensosialisasikan proses verifikasi pembayaran BPHTB, kemudian menjelaskan kepada para pihak-pihak untuk transparan dalam pembayaran BPHTB, khususnya PPAT harus mampu menjelaskan resiko-resiko yang terjadi apabila para pihak tidak transparan dalam memberikan informasi kepastian nilai perolehan objek pajak. PPAT juga harus mempertegas bahwa pelanggaran terhadap pembayaran pajak yang wajib dibayarkan oleh para pihak tidak sesuai (transparan) maka akan menjadi hutang pajak, apabila kemudian hari ditemukan kurang bayar manakala tidak dibayarkan oleh para pihak maka itu masuk dalam kategori pidana penggelapan maupun korupsi yang merugikan uang negara.

Kemudian ketika ditanya apakah PPAT wajib membuat pernyataan, beliau menjelaskan bahwa :

PPAT tidak wajib membuat pernyataan keabsahan atau kebenaran data pembayaran pajak para pihak tetapi PPAT harus menyiapkan data pernyataan para pihak bertanggungjawab baik dalam perdata maupun pidana di dalam transaksi peralihan pihak.

Contoh surat pernyataan nya sebagai berikut :

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :MUHAMAD ALI, S. SIT
Pekerjaan :Karyawan Swasta
Nomor KTP :3374070803780002
Alamat :Jl. Bukit Watuwila Blok D VIII A No. 9, ,Rt/Rw : 004/010,
Kel. Bringin, Kec. Ngaliyan, Semarang

-Dengan ini menyatakan dan menerangkan bahwa :
untuk pembayaran pajak PPH Final Pasal 4 (2) Peralihan Hak atas Tanah dan bangunan atas nama MUHAMAD ALI, S. SIT sebesar Rp. 4.400..000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah)
yang akan di setorkan melalui Kantor Notaris/PPAT atau dibayarkan sendiri.

Atas sebidang tanah dan bangunan dengan Hak Guna Bangunan No. 3651 yang terletak Kelurahan Bulusan, Kecamatan Tembalang, Kota.Semarang, Propinsi Jawa Tengah, an. **MUHAMAD ALI**, Sarjana Sign Terapan, dan apabila dikemudian hari ternyata ada kekurangan dan permasalahan terkait dengan pembayaran pajak atas proses pengalihan hak tersebut saya sanggup bayar, dengan akta Jual Beli tanggal

Atas sertifikat tersebut diatas, merupakan tanggungjawab saya pribadi, dan atas hal tersebut saya sanggup mempertanggungjawabkan sepenuhnya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 12 Agustus 2016

Yang menyatakan

MUHAMAD ALI, S.SIT

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Pekerjaan :
Nomor KTP :
Alamat :

Dengan ini menyatakan dan menerangkan bahwa :
untuk pembayaran pajak Penerima hak atau Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (SSB BPHTB), atas nama :

Atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor:

tidak saya setorkan di Dinas Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah karena NIHIL, apabila dikemudian hari ternyata ada kekurangan dan permasalahan terkait dengan pembayaran pajak atas proses pengalihan hak tersebut, dengan akta Jual Beli tanggal , Nomor : .
Atas sertipikat tersebut diatas, merupakan tanggungjawab saya pribadi, dan atas hal tersebut saya sanggup mempertanggungjawabkan sepenuhnya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang,

(NAMA)

Berdasarkan hasil analisis yang telah dideskripsikan di atas, penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut :

“Semakin baik Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka semakin berjalan baik pula proses verifikasi Pembayaran BPHTB di Kota Batang”.

B. Hambatan dan Solusi Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Berkaitan dengan Pembayaran BPHTB

Salah seorang wajib pajak di Kota Batang memperoleh rumah pada 29 Maret 2010 seharga Rp. 140.000.000,-. Berdasarkan hasil perhitungan diperoleh hasil sebagai berikut :

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp. 140.000.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp. 60.000.000</u> -
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp. 80.000.000
BPHTB = 5% x Rp.80.000.000,-	= Rp. 4.000.000,-

Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan pada tanggal 30 Desember 2010, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa NPOP sebenarnya adalah Rp. 210.000.000,00 Maka pajak yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

Nilai perolehan objek pajak	Rp. 210.000.000
Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak	<u>Rp. 60.000.000</u> -
Nilai perolehan objek pajak kena pajak	Rp. 150.000.000
BPHTB yang terutang = 5% x Rp. 150.000.000	Rp. 7.500.000
Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 4.000.000</u> -

Pajak yang kurang dibayar Rp. 3.500.000

Sanksi administrasi berupa bunga dari 29 Maret 2010 sampai dengan 30 Desember 2010 = 10 bulan x 2% x Rp. 3.500.000,00 = Rp. 700.000,00 Jadi, jumlah BPHTB yang masih kurang dibayar sebesar Rp. 3.500.000,00 + Rp. 700.000,00 = Rp. 4.200.000,00.

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 88 disebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau Tempat Pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSB). Direktorat Jenderal Pajak (menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2000) atau Kepala Daerah (menurut UU No. 28 Tahun 2009) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah terutangnya BPHTB setelah terlebih dahulu melakukan pemeriksaan lapangan ataupun kantor dan dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea (SKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD):

1. Lebih bayar (LB), apabila pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang,

2. Nihil (N), apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak terutang,
3. Kurang bayar (KB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
4. Kurang bayar tambahan (KBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap (novum) yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang kecuali WP melapor sebelum pemeriksaan.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Kasubid Pelayanan dan Penetapan Pajak Asli Daerah Kabupaten Batang, terkait dengan alur verifikasi BPHTB, bapak Subkhan menjelaskan bahwa sekarang proses verifikasi sudah online, yang punya user di kabupaten Batang adalah PPAT, PPATS, BPN, KPKNL karena yang punya kewenangan melakukan input data tersebut. Jadi para wajib pajak secara otomatis pada saat transaksi seperti transaksi jual beli itu harus PPAT dan PPATS disana yang input data untuk manual mandiri sementara belum ada, karena BPHTB prosesnya harus ada AJB terlebih dahulu., jika mau mandiri harus di BPN dan usernya nanti lewat BPN.

Terhadap jumlah kekurangan pajak yang terhutang dalam SKBKKB tersebut dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (sehingga maksimal 48%) dihitung sejak tanggal terutangnya pajak. Sedangkan terhadap kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah

kekurangan pajak tersebut, namun demikian jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan maka kenaikan tersebut tidak dikenakan. Jangka waktu pelunasan SKB tersebut adalah 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya surat ketetapan.

Dasar pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang berdasarkan Peraturan Bupati Kota Batang No. 95 Tahun 2019 Pasal 7 adalah di pungut di wilayah daerah. Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan pada saat:

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, untuk:
 - a. Jual-beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah wasiat;
 - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - g. Penggabungan usaha;
 - h. Peleburan usaha;
 - i. Pemekaran usaha;
 - j. Hadiah.
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk: lelang.
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk: putusan hakim.

4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk: hibah wasiat atau waris.
5. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk:
 - a. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
 - b. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari rakyat dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Tidak hanya itu dana yang diterima di kas Negara atau daerah tersebut akan dipergunakan untuk pengeluaran pemerintah yang sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat, sebagaimana maksud dari tujuan Negara atau daerah yang disepakati oleh para pendiri awal Negara ini yaitu mensejahterakan rakyat, menciptakan kemakmuran yang berdasarkan kepada keadilan rakyat.

Sumber penerimaan Negara terbesar adalah penerimaan yang berasal dari pajak (menurut UUD pajak tahun 2007). Penerimaan pajak memberikan kontribusi yang cukup signifikan, yaitu anggaran pendapatan belanja Negara atau daerah bagi pemerintah kita. Salah satu upaya untuk mewujudkan otonomi daerah yang luas, nyata, bertanggung jawab, pembiayaan pemerintah dan pembangunan yang berasal dari pendapatan asli daerah.

1. Hambatan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB Di Kota Batang

a. Penandatanganan AJB Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi Tertunda karena adanya Verifikasi Lapangan

Penandatanganan akta jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kota Batang menjadi tertunda karena adanya verifikasi lapangan dari BPKPAD dalam Peraturan Bupati Batang Nomor 95 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang mana dasar pengenaan, tarif dan cara penghitungan pajak terdapat pada Pasal 6 ayat (1) dan (2), Pasal 7 dan Pasal 8.

Sistem ini telah terjadi pengeseran dari self assessment system menjadi kewenangan pejabat di Kota Batang, karena adanya verifikasi pembayaran BPHTB yang dilakukan pejabat, di mana wajib pajak yang telah menghitung sendiri jumlah pajaknya dan ingin membayar/ menyetorkan utang pajaknya sendiri ternyata harus diverifikasi terlebih dahulu oleh BPKPAD Kota Batang.

Penelitian/verifikasi atas bukti pembayaran berupa SSPD yang dilakukan oleh petugas dinas yang berwenang, antara lain untuk meneliti kebenaran atas nilai yang digunakan untuk menghitung BPHTB⁸¹. PPAT di Kota Batang harus mengikuti aturan yang berlaku, di mana penyetoran pajak BPHTB harus dilakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang

⁸¹ Maria S.W. Sumardjono, (2002) *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas Media Nusantara. hal. 121-122.

tercantum dalam SSPD BPHTB sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang oleh BPKPAD.

Jangka waktu penandatanganan akta jual beli hak atas tanah dan bangunan jadi tertunda karena adanya verifikasi lapangan dari BPKPAD Kota Batang. Akibat hukum dari verifikasi lapangan yang diatur di dalam Peraturan Bupati Batang Nomor 95 tahun 2019 tersebut sudah menghilangkan prinsip *system Self Assessment* karena wajib pajak tidak dapat lagi menghitung dan membayarkan sendiri utang pajaknya.

Proses verifikasi di sinilah yang memerlukan waktu tidak singkat dan alhasil menghambat serta merugikan para pihak, dan satu hal yang paling fatal adalah jika salah satu pihak meninggal dunia dan belum menandatangani akta PPAT tersebut kemudian ahli waris tidak sepatutnya dengan harga lama. Hal inilah yang harusnya menjadi dasar perhitungan dari BPHTB, bukan hal lain seperti verifikasi lapangan yang di lakukan oleh BPKPAD.

b. Wajib Pajak Tidak Mau Membayar Kekurangan BPHTB dari Hasil Verifikasi Lapangan

Wajib pajak merasa keberatan membayar kekurangan BPHTB hasil verifikasi yang menyatakan NPOP verifikasi lapangan melebihi dari NPOP yang seharusnya sehingga terkadang ada beberapa wajib pajak yang memiliki masalah yaitu merasa keberatan untuk membayar pajak BPHTB hasil verifikasi lapangan.

Verifikasi atas NPOP yang tercantum dalam SSPD BPHTB dapat menyebabkan harga transaksi yang disepakati oleh para pihak dikoreksi oleh BPKPAD Kota Batang selaku aparatur pajak, akan tetapi proses koreksi yang dilakukan oleh petugas tersebut tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak sebagai bentuk representasinya.

Pihak BPKPAD selaku aparatur pajak dalam hal verifikasi tersebut secara de facto dapat menganulir kesepakatan harga antara para pihak. Kedudukan BPKPAD dalam hal ini bisa dikatakan pihak yang mempunyai kepentingan dalam proses jual beli tersebut. Kesepakatan harga jual beli tidak disepakati oleh penjual dan pembeli saja, akan tetapi juga melibatkan pihak BPKPAD.

Contohnya jika ada peralihan hak atas tanah dan bangunan itu pihak BPKPAD Kota Batang menetapkan BPHTB tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh Peraturan Bupati Kota Batang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah yang mana mengenai Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan Pajak BPHTB tertuang pada Pasal 87, 88, 89. yaitu sebesar 5 % dari harga transaksi atau NJOP. BPHTB dihitung dari hasil verifikasi lapangan (Verlap), verifikasi lapangan itu sendiri adalah proses pengecekan langsung di lapangan terhadap objek yang di lakukan proses dari perbuatan hukum atau peristiwa hukum. Alasan pengecekan yang dilakukan oleh BPKPAD Kota Batang karena merasa atau berpendapat bahwa harga transaksi atas obyek pajak tersebut terlalu rendah. Padahal SPPT PBB itu

dikeluarkan oleh pihak BPKPAD Kota Batang itu sendiri, hal ini sangat tidak bisa diterima oleh masyarakat.

Contoh berikutnya, bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah antara LS dan MS sebagai penjual, NT dan RP sebagai pembeli, sebagaimana akta jual beli yang di buat PPAT ST, yang mana nilai transaksi jual beli tersebut adalah Rp. 70.000.000, - (tujuh puluh juta rupiah), NJOP Rp. 35.046.000.- nilai pasar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah). Pada tahun 2017 telah terjadi transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kota Batang. Atas transaksi jual beli tersebut, RP melakukan pembayaran BPHTB sebesar $5\% \times (\text{Rp.}70.000.000 - \text{Rp.} 60.000.000) = 5\% \times \text{Rp.} 10.000.000 = \text{Rp.} 500.000,-$.

Setelah dilakukan verifikasi oleh BPKPAD Kota Batang, NPOP nya terkoreksi menjadi Rp. 100.000.000,- sehingga BPHTB Terutang menjadi $5\% \times (\text{Rp.} 100.000.000 - \text{Rp.} 60.000.000) = 5\% \times \text{Rp.} 40.000.000 = \text{Rp.} 2.000.000,-$. Atas kekurangan BPHTB sebesar $\text{Rp.} 2.000.000 - \text{Rp.}500.000 = \text{Rp.} 1.500.000,-$ ini, wajib pajak tidak bersedia atau keberatan membayar kekurangannya.

Jika nilai transaksi sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan Nilai Pengurang Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD dan di cantumkan pula pada Peraturan Bupati Batang Nomor 95 Tahun 2019 tentang BPHTB ditetapkan minimal

sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Harusnya BPHTB terutang adalah nihil, namun akibat dari verifikasi lapangan yang dilaksanakan oleh BPKPAD Kota Batang menghasilkan wajib pajak harus membayar kekurangan BPHTB terutang sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), kegiatan verifikasi menyebabkan kepastian hukum saat beralihnya hak atas tanah dan bangunan menjadi tertunda.

c. Wajib Pajak Tidak Bersedia Membayar BPHTB Terutang

Akta jual beli hak atas tanah dan bangunan tidak bisa ditandatangani disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB dan kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak BPHTB, sehingga wajib pajak tidak mau bayar karena tidak mengetahui, tidak paham, tidak sadar, dan tidak patuh.

Hal ini wajar mengingat rezim pemerintahan yang berkuasa pada suatu masa akan menyesuaikan pungutan yang dikenakan pada masyarakat sesuai dengan kepentingannya juga. Jenis pajak yang baru diterapkan di Indonesia seiring dengan penggalan potensi baru adalah BPHTB yang mulai diberlakukan sejak tahun 1998. BPHTB sebenarnya merupakan jenis pajak lama yang pernah dipungut pada masa pemerintahan penjajahan tetapi dihapus seiring dengan berlakunya UUPA, dan diterapkan kembali karena dianggap sesuai dengan keadaan bangsa Indonesia dewasa ini.

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam sejarah pemungutan pajak di Indonesia, BPHTB merupakan jenis pajak yang dihidupkan kembali dalam hal balik nama atas kepemilikan tanah dan bangunan. BPHTB merupakan pengganti BBN atas harta tetap berupa hak atas tanah yang pernah ada pada masa penjajahan Belanda dan tidak dipungut lagi sejak diundangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan melihat kondisi masyarakat dan perekonomian nasional maka pemerintah bersama DPR memandang perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan nama BPHTB.

Semua orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, khususnya pembeli akan dikenakan pajak atas perolehan hak tersebut. PPAT tidak diperbolehkan menandatangani akta yang menjadi dasar perolehan hak apabila BPHTB belum dilunasi oleh wajib pajak. Tanpa akta, keputusan pemberian hak tersebut, maka wajib pajak belum sah menjadi pemilik hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Semua pihak yang terkait dengan BPHTB, yaitu petugas pajak daerah, wajib pajak, pejabat yang berwenang membuat akta terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pihak terkait lainnya perlu memahami ketentuan BPHTB. Hal ini penting karena setelah menjadi wajib pajak daerah, ternyata terdapat perbedaan dibandingkan dengan

ketentuan pada saat BPHTB menjadi pajak pusat. Pemahaman akan BPHTB sebagai pajak daerah diharapkan semakin baik khususnya para pihak yang berkepentingan dengan BPHTB. Dengan demikian pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah akan berjalan lebih baik.

Sebagai ilustrasi, MS melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kota Batang dengan JR. MS adalah penjual dan JR adalah pembeli. MS menjual tanahnya seharga Rp. 600.000.000,- dengan luas 4ha² (empat hektar). Nilai pasar sebesar Rp.500.000,- setelah menghitung pajak BPHTB dengan nilai verifikasi yaitu $5\% \times (\text{Rp. } 600.000.000 - \text{Rp. } 60.000.000) = 5\% \times \text{Rp. } 540.000.000 = \text{Rp. } 27.000.000,-$. Dengan hasil sebesar Rp.27.000.000,- MS tidak mau membayar karena merasa tidak mengetahui bahwa ada pajak BPHTB yang harus dibayar.

Ada kalanya, wajib pajak tidak mau membayar dengan alasan tidak mengetahui bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan merupakan objek pajak BPHTB, sehingga wajib pajak yang tidak mengetahui peraturan yang mengatur tentang BPHTB dan tidak mau membayar BPHTB terutang, ketika wajib pajak tidak mau membayar maka PPAT tidak dapat menandatangani akta jual beli. Hal ini diatur berdasarkan Pasal 85 ayat (2) huruf a angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD jo. Pasal 2 ayat (3) huruf a, angka 1. Perda Kota Batang Nomor 3 Tahun 2019 tentang BPHTB bahwa jual beli menjadi objek pajak BPHTB.

2. Solusi atas Kendala yang Dihadapi oleh PPAT dalam Pemungutan BPHTB

PPAT mengalami kendala untuk melaksanakan peran dalam pemungutan BPHTB di Kota Batang. Kendala-kendala tersebut harus dapat diatasi dan dicarikan solusi agar dapat lebih memaksimalkan peran PPAT melaksanakan perannya dalam pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan yang ada di Kota Batang.

a. Penandatanganan AJB Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Tertunda karena adanya Verifikasi Lapangan

Berdasarkan Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang isinya: “Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; Peraturan Pemerintah; Peraturan Presiden; Peraturan Daerah Provinsi; dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Dan kekuatan hukumnya ditegaskan pada Pasal 7 ayat 2 yaitu:

“kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”.

Berdasarkan Pasal 98 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD jo. Pasal 3 ayat (4) huruf h Peraturan Pemerintah

Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, sistem pemungutan BPHTB adalah *self assessment*.

Verifikasi lapangan terhadap BPHTB dilakukan berdasarkan Peraturan Bupati Kota Batang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah yang mana mengenai Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan Pajak BPHTB tertuang pada Pasal 87, 88, 89. Dengan dilaksanakannya verifikasi lapangan BPHTB Terutang sebelum AJB Hak atas Tanah dan Bangunan ditandatangani, dapat dikatakan bahwa sistem pemungutan BPHTB di Kota Batang tidak *self assessment*, cenderung *official assessment*.

Karena Peraturan Bupati Wihaji Nomor 3 Tahun 2019 ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tersebut maka hendaknya Peraturan Bupati Batang Nomor 95 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang mengatur tentang verifikasi lapangan direvisi dengan menghapus ketentuan tentang verifikasi lapangan sebelum AJB Hak atas Tanah dan Bangunan ditandatangani.

Jika revisi terhadap Peraturan Bupati Kota Batang Nomor 95 Tahun 2019 tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka kegiatan verifikasi lapangan terhadap BPHTB Terutang sebelum AJB Hak atas Tanah dan Bangunan ditandatangani menjadi tidak ada lagi.

b. Wajib Pajak Tidak Mau Membayar BPHTB dari Hasil Verifikasi Lapangan

Solusi yang kedua, kesalahan penerapan dalam hukum terkait dengan penerapan pemungutan BPHTB, terhadap jumlah uang pajak yang seharusnya di bayarkan oleh wajib pajak. Jika hal ini terjadi yang sangat di rugikan adalah wajib pajak, pemerintah khususnya Pemerintah Daerah Kota Batang harus mengkaji ulang tentang penarikan di luar hitungan pajak yang telah di tetapkan oleh Peraturan Daerah Kota Batang, sehingga ketentuan hukum dari wajib pajak untuk membayar jumlah pajak BPHTB melebihi utang pajak yang seharusnya di bayarkan oleh wajib pajak itu sendiri.

Jika terdapat kekurangan BPHTB yang dibayar berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang menyangkut BPHTB seharusnya tidak melalui verifikasi lapangan, melainkan melalui penelitian pajak atau pemeriksaan pajak.

Bila ada kekurangan BPHTB yang kurang dibayar berdasarkan kewenangan Pasal 100 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD jo. Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Batang Nomor 3 Tahun 2019 tentang BPHTB melalui penelitian pajak, BPKPAD Kota Batang dapat menerbitkan STPD BPHTB atas kekurangan BPHTB yang masih harus dibayar disertai dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.

Di samping itu, berdasarkan Pasal 97 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD jo. Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Batang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Pajak Daerah, atas kekurangan BPHTB yang kurang dibayar melalui pemeriksaan pajak, BPKPAD Kota Batang dapat menerbitkan SKPDKB BPHTB disertai dengan sanksi administrasi pajak berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.

c. Wajib Pajak Tidak Bersedia Membayar BPHTB Terutang

Menurut Soerjono Soekanto mengemukakan 4 (empat) indikator kesadaran hukum yang secara beruntun (tahap demi tahap) yaitu⁸²:

- 1) Pengetahuan tentang hukum merupakan pengetahuan seseorang berkenaan dengan perilaku tertentu yang diatur oleh hukum tertulis yakni tentang apa yang dilarang dan apa yang diperbolehkan.
- 2) Pemahaman tentang hukum adalah sejumlah informasi yang dimiliki oleh seseorang mengenai isi dari aturan (tertulis), yakni mengenai isi, tujuan, dan manfaat dari peraturan tersebut.
- 3) Sikap terhadap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima atau menolak hukum karena adanya penghargaan atau keinsyafan bahwa hukum tersebut bermanfaat bagi kehidupan manusia dalam hal ini sudah ada elemen apresiasi terhadap aturan hukum.

⁸² Soerjono Soekanto, (1982). *Kesadaran Dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers. hal. 98

- 4) Perilaku hukum adalah tentang berlaku atau tidaknya suatu aturan hukum dalam masyarakat, jika berlaku suatu aturan hukum, sejauh mana berlakunya itu dan sejauh mana masyarakat mematuhi.

Hukum yang hanya diketahui maka akan berdampak seketika itu juga, maka akan mempunyai taraf kesadaran hukum masyarakat yang relatif rendah. Perilaku masyarakat yang dapat dikategorikan sesuai dengan hukum yang berlaku maka tidak berarti kesadaran hukum masyarakatnya hukum tersebut relatif tinggi.

Membahas kesadaran hukum masyarakat, maka akan mempunyai taraf kesadaran hukum yang masih relatif rendah maka hal ini disebabkan kesadaran hukum ditentukan oleh faktor-faktor sebagai berikut :

- 1) Rasa takut pada sanksi
- 2) Memelihara hubungan baik dengan kelompok
- 3) Memelihara hubungan baik dengan penguasa
- 4) Kepentingan pribadi terjamin
- 5) Sesuai dengan nilai yang dianut

Tegaknya suatu peraturan hukum baru akan menjadi kenyataan bilamana didukung oleh adanya kesadaran hukum dari segenap warga masyarakat. Kesadaran bagi berlakunya hukum adalah dasar bagi dilaksanakannya hukum itu sendiri.

Kesadaran hukum berkaitan dengan kepatuhan hukum, hal yang membedakannya yaitu dalam kepatuhan hukum ada rasa takut akan

sanksi. Kesadaran hukum tidak ada sanksi, merupakan perumusan dari kalangan hukum mengenai penilaian tersebut, yang telah dilakukan secara ilmiah, nilai nilai yang terdapat dalam manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.

Kepatuhan dalam perpajakan dapat diartikan sebagai tingkat sampai di mana wajib pajak mematuhi Perundang-Undangan perpajakan. Sedangkan menurut ketentuan pajak International Tax Glossary adalah tingkatan yang menunjukkan wajib pajak patuh atau tidak patuh terhadap aturan pajak di negaranya, termasuk di Kota Batang.

Berdasarkan pengertian di atas dapat dikatakan bahwa kepatuhan pajak merupakan pelaksanaan atas kewajiban untuk menyetor dan melaporkan pajak yang terutang sesuai dengan peraturan perpajakan. Kepatuhan yang diharapkan dalam system self assessment adalah kepatuhan sukarela dan bukan kepatuhan yang dipaksakan.

Melakukan kepatuhan dalam perpajakan terhadap kewajiban perpajakannya, manusia mempunyai keterbatasan rasional dan berperilaku oportunistik yang melatarbelakangi keputusan untuk patuh atau tidak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan. Perilaku rasionalitas adalah perilaku ekonomi. Di samping itu, kendala wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban kewarganegaraannya adalah aturan perpajakan yang sulit. Kompleksitas peraturan perpajakan

mengharuskan wajib pajak berperan aktif dalam memahami dan melaksanakannya.

Berdasarkan hal tersebut, untuk meningkatkan kepatuhan masyarakat di Kota Batang untuk memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB dari perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu dilakukan sosialisasi tentang peraturan Perundang-Undangan perpajakan terutama yang menyangkut BPHTB.

Perlunya ditingkatkan kesadaran dan kejujuran masyarakat di Kota Batang tentang kewajiban dan hak perpajakan khususnya yang menyangkut tentang BPHTB dengan cara mensosialisasikan kepada masyarakat atau wajib pajak di Kota Batang, tidak hanya kepada PPAT di Kota Batang. Sosialisasi dilakukan baik itu secara langsung maupun melalui media sosial akan pentingnya membayar pajak BPHTB, karena pajak dijadikan sebagai masukan bagi PAD yang ke depannya secara tidak langsung dalam pembayaran pajak yang dilakukan dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat luas.

Hambatan dari proses verifikasi pembayaran BPHTB seperti yang dijelaskan oleh Bapak Subkhan yang berhasil diwawancara oleh penulis, menjelaskan bahwa hambatannya sebenarnya klasik, pada saat wajib pajak tidak jujur itu yang akan menjadi permasalahannya terutama dari nilai perolehannya, nilai perolehan misalkan tanah, rumah terus wajib pajak tidak jujur, maka nantinya menjadi rumit

perhitungannya dan tidak sesuai dengan nilai kewajiban pajak yang harus dibayarkan.

C. Contoh Akta Jual Beli

1. Proses Pembuatan Akta Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanah dan bangunan adalah kebutuhan primer manusia yang tidak terelakkan yang dapat diperjual belikan. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Pejabat umum yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Pada prinsipnya, jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.

Berdasarkan hal tersebut, langkah pertama sebelum membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT Sementara. Secara hukum, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT Sementara dan tidak dapat dilakukan di bawah tangan.

Sebelum transaksi jual beli itu dilakukan, PPAT Sementara akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli. Simak syarat-syarat tersebut berikut ini :

a. Pemeriksaan sertifikat dan Pajak Bumi dan Bangunan

Umumnya, langkah pertama dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut, PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Penjual.

Adapun pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis, yaitu antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa

hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Selain itu, pemeriksaan STTS PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

b. Persetujuan Suami/Istri

Hal lain perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Hal ini diperlukan mengingat dalam suatu perkawinan akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami-istri, begitupun dengan hak atas tanah.

Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan Surat Persetujuan Khusus atau suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani Akta Jual Beli.

Jika suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam Akta Jual Beli sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal.

c. Komponen biaya dalam Akta Jual Beli

Selain harga jual-beli tanah, komponen biaya lainnya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh Penjual sebesar 5% dari harga tanah, sedangkan Pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa PPAT Sementara yang umumnya ditanggung bersama oleh Penjual dan Pembeli.

d. Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah Penjual dan Pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, maka Penjual dan Pembeli menghadap ke PPAT Sementara untuk menandatangani Akta Jual Beli. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan PPAT dan biasanya disaksikan oleh 2 orang saksi yang juga turut menandatangani AJB. Umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan.

e. Balik Nama

Setelah penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama Penjual menjadi nama Pembeli. Proses balik nama dilakukan di

Kantor Pertanahan oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan.

Dokumen yang perlu disiapkan oleh penjual :

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami/istri.
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga.
- 3) Fotokopi Akta Nikah.
- 4) Asli Sertifikat Tanah
- 5) Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- 6) Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli).
- 7) Asli Surat Keterangan Kematian jika suami/istri telah meninggal.
- 8) Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami/istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari perkawinan mereka.

Dokumen yang perlu disiapkan oleh pembeli :

- a) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b) Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
- c) Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah.
- d) Fotokopi NPWP

Langkah lain yang harus diperhatikan dalam penjualan akta jual beli adalah :

1) Persiapan

- a) Sebelum membuat Akta Jual Beli, PPAT Sementara akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.
- b) Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut:
Pajak Penjual (PPh = NJOP/Harga Jual x 5 %. Pajak Pembeli (BPHTB) = {NPOP/NJOP/Harga Jual – Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak} x 5 %. NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- c) Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang Hak Atas Tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- d) PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.
- e) Mengecek apakah jangka waktu Hak Atas Tanah sudah berakhir atau belum. Sebab untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)

ada jangka waktunya. Jangan sampai membeli tanah SHGB/SHGU dengan kondisi sudah jatuh tempo.

f) Mengecek apakah di atas tanah yang akan dibeli ada Hak yang lebih tinggi. Misalkan, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada Hak Pengelolaan (HP). Maka penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang Hak Pengelolaan tersebut.

g) Mengecek apakah rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit dan belum dilakukan penghapusan (Roya) atau tidak. Apabila pernah maka harus diminta Surat Roya dan Surat Lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama.

2) Pembuatan Akta Jual Beli

a) Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.

b) Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 saksi.

c) PPAT Sementara akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT Sementara.

d) Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT Sementara dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan

untuk keperluan Balik Nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.

3) Proses Ke Kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai di buat, maka PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor Pertanahan untuk Balik Nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani.

Adapun berkas-berkas yang diserahkan meliputi:

- a) Surat Permohonan Balik Nama yang telah ditandatangani pembeli
- b) Akta Jual Beli dari PPAT
- c) Sertifikat Hak Atas Tanah
- d) Foto copy KTP penjual dan pembeli
- e) Bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB Proses di kantor pertanahan adalah sebagai berikut:
 - f) Setelah berkas diserahkan di Kantor Pertanahan, maka akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli.
 - g) Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
 - h) Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah

dan sertifikat, dengan pembubuhan tandatangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.

- i) Dalam waktu 14 hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.

Apabila suami/istri atau keduanya yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia dan ahli warisnya akan melakukan jual beli maka tanah tersebut harus dibalik nama terlebih dahulu atas nama Ahli Waris. Selain itu, Sebelum melakukan proses jual beli seperti di atas, data tambahan yang diperlukan adalah sebagai berikut:

- 1) Surat Keterangan Waris. Untuk WNI Pribumi Surat Keterangan Waris yang diajukan disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan Camat. Untuk WNI keturunan Surat Keterangan Waris dari Notaris
 - a) Foto copy KTP seluruh Ahli Waris
 - b) Foto copy Kartu Keluarga (KK)
 - c) Foto copy Surat Nikah
 - d) Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari seluruh ahli waris kepada salah seorang diantara mereka yang dilegalisir oleh Notaris (dalam hal tidak bisa hadir)

- e) Bukti Pembayaran BPHTB waris (pajak Ahli Waris) dimana besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan nilai tidak kena pajaknya.

Apabila menyangkut tanah girik yang merupakan tanah-tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Jadi Girik bukan tanda bukti atas tanah melainkan merupakan bukti bahwa pemilik girik adalah pembayar pajak dan orang menguasai tanah milik adat atas bidang tanah tersebut beserta bangunan (bila ada) di atasnya.

Adapun jual beli tanah girik dapat dilakukan sebagai berikut:

- 1) Akta girik yang dipakai adalah girik asli
- 2) Bukti pembayaran PBB dari pemilik girik
- 3) Surat keterangan bahwa tanah girik tersebut tidak sedang dalam persengketaan
- 4) Surat keterangan Riwayat Tanah dari kelurahan/kecamatan/kepala desa. Adapun surat riwayat ini menerangkan asal tanah dan siapa saja pemilik tanah sebelumnya hingga sampai saat ini.
- 5) Surat keterangan dari Kelurahan/Kecamatan bahwa tanah tersebut belum diperjualbelikan kepada siapapun
- 6) Tanah tersebut tidak sedang dijaminkan.

Adapun pengajuan permohonan Hak dilakukan dengan cara berikut:

- 1) Meminta Girik asli dari penjual dan memastikan nama penjual dalam girik tersebut adalah nama yang tercantum dalam AJB.
- 2) Memastikan bahwa objek yang termasuk di dalam tanah girik dikuasai secara fisik.
- 3) Mengajukan permohonan Hak ke Kantor BPN wilayah dengan tahapan :
 - a) Pengakuan pemilikan fisik tanah dilanjutkan dengan pembuatan gambar situasi
 - b) Penelitian dan pembahasan panitia adjudikasi. Dimana panitia adjudikasi ini dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah sistemik. Adjudikasi sendiri merupakan kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
 - c) Pengumuman surat permohonan tersebut
 - d) Penerbitan surat keputusan pemberian hak
 - e) Pencetakan sertifikat tanah.

Namun, mengingat girik bukanlah bukti kepemilikan atas bidang tanah yang sah, maka sebaiknya sebelum proses jual beli girik dirubah menjadi sertifikat. Disebutkan bahwa pengurusan sertifikat ini

membutuhkan waktu 9 bulan. Adapun berkas yang perlu disiapkan adalah:

- a) Asli Girik dan asli AJB
 - b) Foto copy KTP
 - c) Surat penguasaan fisik bidang tanah
 - d) d. Surat Keterangan Kepala Desa/kelurahan
 - e) Surat bukti PBB
 - f) Surat Kuasa apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain.
- Setelah berkas-berkasnya lengkap, proses selanjutnya diteruskan ke Badan Pertanahan Nasional setempat dan petugas ukur akan segera mensosialisasikan luas bidang tanah yang akan dibuatkan sertifikat aslinya. Setelah berkas selesai diproses, petugas administrasi BPN akan memberikan sertifikasi kepemilikan tanah yang sah sebagai pengganti girik.

2. Contoh Akta Jual – Beli Tanah

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Dr. WIDHI HANDOKO, S.H., Sp.N.

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 10-IX-2001

Tanggal 16 April 2001

Gedung Gombel Lama Center

Jl. Gombel Lama Nomor 39A Semarang, Jateng.

Telp/Fax. 024-7463606/70788937

AKTA JUAL BELI

Para Penghadap dikenal oleh Saya PPAT dari identitasnya. -----
 Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak
 Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari
 Pihak Pertama : -----

- Hak Milik Nomor, atas sebidang tanah
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal
 Nomor, seluas M²
 (..... meter persegi), terdaftar atas nama
, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
, dan Surat Pemberitahuan Pajak
 Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor
 Objek Pajak (NOP); -----
 terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Tengah; -----
- Kota : Semarang; -----
- Kecamatan :; -----
- Kelurahan :; -----
- Jalan :; -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

-segala sesuatu yang tumbuh dan melekat diatas tanah tersebut,
 baik yang sekarang ada maupun yang akan diadakan
 dikemudian hari, yang menurut sifat, tujuan dan
 peruntukannya serta menurut hukum dan perundang-
 undangan yang berlaku dipandang sebagai benda tetap. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut
“Objek Jual Beli”. -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.,- -----
 (..... rupiah).
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang
 tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang
 tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang
 sah (kwitansi). -----
- c. Bahwa dari harga jual beli mana para pihak menyatakan
 sanggup membayar beban bea pajak penjualan dan atau
 pembelian yang menjadi tanggungjawab para pihak sesuai
 aturan yang berlaku. Atas pembayaran pajak tersebut akan
 dibuktikan berdasarkan resi pembayaran dan dari bukti resi
 pembayaran mana aslinya akan dilekatkan dalam akta ini.

Jika ternyata dikemudian hari terdapat tagihan kurang bayar atas pajak, dan atau pajak terhutang, atau terdapat penyimpangan pembayaran pajak atas jual beli mana, maka semua kewajiban dan tanggungjawabnya menjadi beban para pihak, demikian itu para pihak dengan ini membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan kewajiban dan tanggungjawab atas beban-beban pajak terhutang. -----

d. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -

----- **Pasal 1.** -----

Mulai hari ini Objek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Objek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2.** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Objek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- **Pasal 3.** -----

Mengenai jual beli ini tidak diperoleh izin pemindahan hak dari pihak yang berwenang untuk itu, berdasarkan pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria. -----

----- **Pasal 4.** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. -----

----- **Pasal 5.** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Objek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- **Pasal 6.** -----

Para pihak menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada kantor saya, Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT), untuk buat dan

atas nama pembeli mengerjakan proses balik nama tanah tersebut keatas nama pembeli, untuk itu menghadap dimana perlu memberikan keterangan-keterangan, membayar biaya-biayanya dan untuk pembayaran tersebut memintakan kwitansinya, menerima surat ijin dan sertifikatnya, singkatnya mengerjakan segala sesuatu yang dianggap perlu oleh pemegang kuasa, hingga urusan tersebut selesai. -----

----- **Pasal 7.** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Semarang. -----

----- **Pasal 8.** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, PPAT dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya, Sarjana Hukum, lahir di Pontianak, pada tanggal sepuluh Oktober tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan (10-10-1978), pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 33.7410.501078.0002, Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Mangunharjo, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, setempat dikenal dengan nama Jalan Elang II/B-24; -----
2. Nyonya, lahir di Sragen, pada tanggal delapan Nopember tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan (08-11-1979), pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 33.7410.481179.0003, Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Kecamatan Tembalang, Kelurahan Sendangguwo, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, setempat dikenal dengan nama Sendangguwo Selatan; -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1

(satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor Saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. Selanjutnya para penghadap dan para saksi membubuhkan sidik jari jempol tangan kanan pada lembar tambahan tersendiri sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku, dan dari lembar tambahan mana dilekatkan pada minuta akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Persetujuan

Saksi Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan terkait dengan **Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Verifikasi Pembayaran BPHTB di Kota Batang**, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses verifikasi pembayaran BPHTB di Kota Batang adalah memeriksa dan mengawasi Penandatanganan Akta. Pemungutan Pajak BPHTB ada karena adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan sehingga PPAT akan membuat akta jual-belinya kalau wajib pajak membayar pajak BPHTB nya terlebih dahulu. Setelah wajib pajak menyetor pajak BPHTB nya, wajib pajak menyerahkan bukti setoran pajaknya kepada PPAT setelah itu PPAT berwenang membuat akta jual-beli dan menandatangani akta jual-beli setelah BPHTB nya sudah dibayar oleh wajib pajak. Akan tetapi karena seringkali masyarakat enggan untuk membayar pajak secara langsung dan memberi PPAT untuk membayarkannya. Hal ini tidak dibenarkan, yang diperbolehkan hanya wajib pajak yang berwenang menyetorkan Pajak BPHTB nya.
2. Hambatan yang dialami PPAT dalam pelaksanaan proses verifikasi pembayaran BPHTB di Kota Batang antara lain; penandatanganan akta menjadi tertunda karena adanya verifikasi lapangan BPHTB terutang,

wajib pajak merasa keberatan atas kekurangan BPHTB yang masih harus dibayar akibat hasil verifikasi lapangan, dan Wajib Pajak tidak mau membayar BPHTB tersebut karena tidak memahami ketentuan perundang-undangan tentang BPHTB sehingga akta tidak dapat ditandatangani.

3. Berdasarkan hasil analisis contoh akta jual beli tanah dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat berperan pada proses verifikasi pembayaran BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kota Batang.

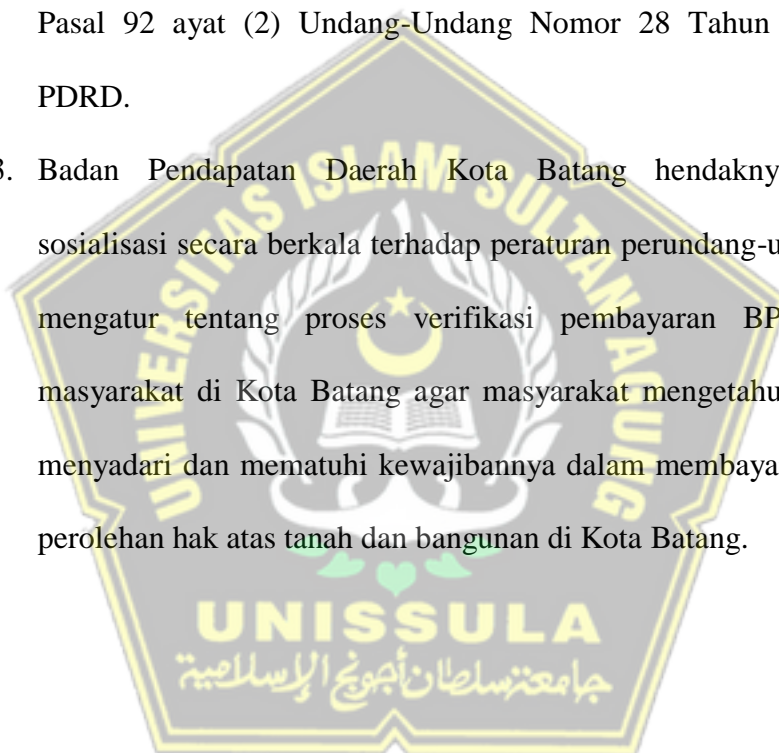
B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, penulis mengajukan saran sebagai berikut :

1. PPAT yang ada di Kota Batang seyogyanya dapat meningkatkan perannya dalam proses verifikasi pembayaran BPHTB atas transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan dengan cara tidak menandatangani akta jual beli apabila Wajib Pajak tidak membayarkan pajaknya dengan benar dan melaporkan pembuatan akta ke BPKPAD Kota Batang setiap bulan.
2. Terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli hak atas tanah dan bangunan sebelum BPHTB dibayar oleh wajib pajak hendaknya dilakukan penegakan hukum dengan memberikan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp.7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

untuk setiap pelanggaran sesuai dengan Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, sedangkan bagi PPAT yang tidak mematuhi kewajiban pelaporan pembuatan AJB hak atas tanah dan bangunan setiap bulan ke BPKPAD Kota Batang hendaknya dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran sesuai dengan Pasal 92 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD.

3. Badan Pendapatan Daerah Kota Batang hendaknya melakukan sosialisasi secara berkala terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang proses verifikasi pembayaran BPHTB kepada masyarakat di Kota Batang agar masyarakat mengetahui, memahami, menyadari dan mematuhi kewajibannya dalam membayar BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Batang.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadits

Kementerian Agama RI, (2012). Al-Qur'an dan Terjemahnya. Syamil. Qur'an. Aphroditta: Bandung.

Kitab Hadits Bukhari dan Muslim

B. Buku

Ali, Achmad. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Toko Gunung Agung: Jakarta.

Badruzaman, Mariam Darus. (2006). *KUH Perdata Buku III*, Alumni: Bandung.

Bastari, M., dkk. (2015). *Perpajakan Teori dan Kasus*. Perdana Publishing: Medan.

Chaizi Nasucha, (2004). *Reformasi Administrasi Publik, Teori dan Praktik* : Grasindo: Jakarta.

Djindang, Moh. Saleh. (1983). *Pengantar Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru: Jakarta.

Gede, Djameluddin dan Muhammad Gede, (2004). *Hukum Pajak*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia: Jakarta.

Indroharto, (1993). *Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Penerbit Pustaka Sinar Harapan: Jakarta.

Kartodirdjo, Sartono. (1983). *Metodologi Penelitian Masyarakat*. Gramedia , Jakarta.

Lubis, M. Solly. (2007). *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Mandar Maju, Bandung..

Mardiasmo. (2011). *Perpajakan Edisi Revisi*. Andi Offset: Yogyakarta.

Marzuki, Peter Mahmud. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana: Jakarta.

Miyasto. (1997). *Sistem Perpajakan*. PT Liberty: Yogyakarta.

Moleong, Lexy. J. (2004). *Metodologi penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya: Bandung..

Muhammad Yamin Lubis dan Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju: Bandung.

Mustofa, (2010), *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media : Yogyakarta.

Nasution dan Albani, Muhammad Syukri. (2017). *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua. Kencana: Jakarta.

- Ngadino. (2019). *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*. Universitas PGRI Semarang Press: Semarang.
- Pedoman Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, (2003) Seri Pertanahan, CV Mitra Karya: Jakarta.
- Prakosa, Kesit Bambang. (2005). *Pajak dan Retribusi Daerah Edisi Revisi*. UII Press: Yogyakarta.
- Rahardjo, Satjipto. (2014). *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Rato, Dominikus. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Laksbang Pressindo: Yogyakarta.
- Saleh, Wantjik. (1982). *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia: Jakarta.
- Salim dkk. (2017). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Rajawali Pres: Jakarta.
- Santoso, M. Agus. (2014). *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Kencana: Jakarta.
- Siahaan, Marihot Pahala. (2005). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Edisi I, Cet. I. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Siahaan, Marihot Pahala. (2010). *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB, Panduan dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*. Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Sidharta, B.Arief. (2011) *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian dasar dalam Teori Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Singarimbun, Masri dan Efendi, Sofyan. (1999). *Metode Penelitian Survei*. LP3ES: Jakarta.
- Soerjono, Soekanto. (1998). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press: Jakarta.
- Soetomo. (1991). *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuaatitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta: Bandung.
- Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

C. Jurnal

- Daud Widya Pranata Septiadi, "Keabsahan Akta Notaris Disaat Terjadi Ketidaksesuaian Jabatan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Wilayah Yang Berbeda Samosir", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2016.
- Hartono, Eko Puji dan Khisni, Akhmad. (2018). "Peran PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan", VOL. 5, No. 1.
- Harnita, dkk. (2019). "Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh", *Udayana Master Law Journal*, Vol. 8 No. 3.
- Leomuwaqif, Ghazi. (2019). "Pertanggung Jawaban Notaris PPAT dalam Melakukan Pelayanan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol. 5, No. 1.
- Prawira, I Gusti Bagus Yoga (2016). "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Responsibility Of The Conveyancer Against Selling Land Deed", *Jurnal IUS*, Vo. IV, Nomor 1.
- Purnawan. (2017). Peranan PPAT dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) On Line Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Magelang. *Jurnal Akta*, 4 (3).
- Ravianto, Ronal dan Purnawan, Amin. (2017). "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System", *Jurnal AKTA*, Vol. 4 No. 4.
- Syazali, Emir Adzan. (2018). "Kepastian Hukum Akta Jual beli Tanah Pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan". *Jurnal Yuridis Unaja*, Vol.1, No. 2.
- Widyastuti, Astriana. (2012). "Analisis Hubungan Antara Produktivitas Pekerja dan Tingkat Pendidikan Pekerja Terhadap Kesejahteraan Keluarga di Jawa Tengah Tahun 2009", *Economics Development Analysis Journal* 1 (1).
- Zain, Mochamad Adib dkk. (2014). "Konsistensi Pengaturan Jaminan Sosial Terhadap Konsep Negara Kesejahteraan Indonesia", *Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 1, Nomor 2.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang No. 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 86/PMK.03/2006 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB

PMK No. 33/PMK.03/2008 Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB

PMK No. 14/PMK.03/2009 Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB

E. Internet :

<https://duniapendidikan.putrautama.id/pengetahuan-faktual-konseptual-prosedural-operasional-dasar-metakognitif/>, diakses pada tanggal 7 April 2021 Pukul 11.12 WIB.

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum/>, diakses pada tanggal 05 April 2021, Pukul 22.20 WIB

<https://sarjanaekonomi.co.id/tugas-ppat/>, diakses pada tanggal 7 April 2021 Pukul 11.22 WIB.

<https://www.gurupendidikan.co.id/kesejahteraan-sosial/>, diakses pada tanggal 7 April 2021 Pukul 12.37 WIB.