

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
BERKAITAN DENGAN AKTA JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN BATANG**



Oleh :

Nama : Rayhadi Candra Febrian

NIM : 21302000063

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
BERKAITAN DENGAN AKTA JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN BATANG**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Disusun Oleh :

Nama : Rayhadi Candra Febrian

NIM : 21302000063

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
BERKAITAN DENGAN AKTA JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN BATANG**

Oleh :

Nama : Rayhadi Candra Febrian

NIM : 21302000063

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

Tanggal,

  
**Dr. Dahniarti Hasana., S.H.,M.Kn**

NIDK: 8954100020

Mengetahui,

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



**Dr. A. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN: 0629086301

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
BERKAITAN DENGAN AKTA JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN BATANG**

Oleh :

Nama : Rayhadi Candra Febrian

NIM : 21302000063

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 31 Agustus 2022  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji  
Ketua

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., MH

NIDN : 0615087903

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



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0629086301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

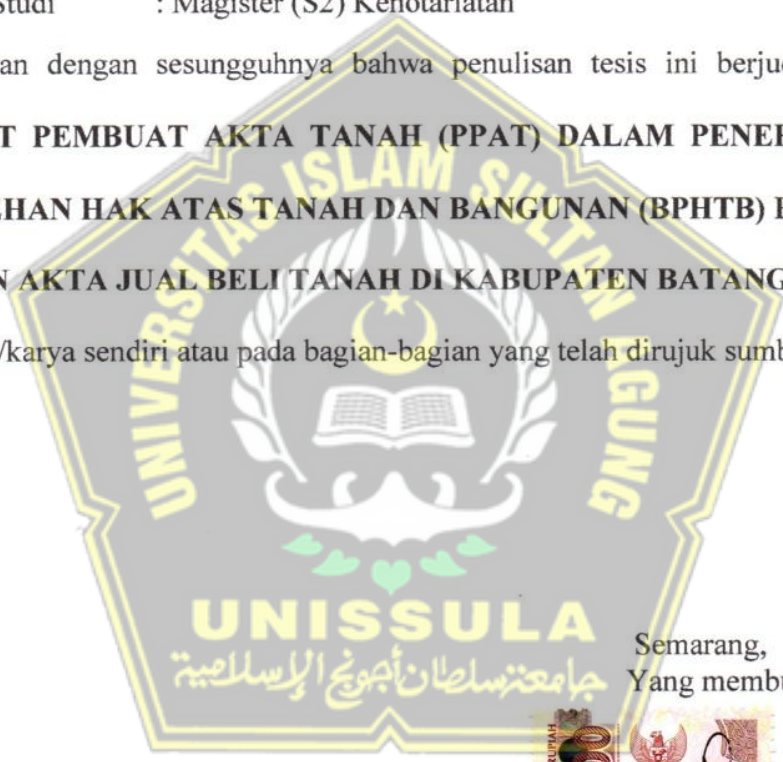
Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Rayhadi Candra Febrian

NIM : 21302000063

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BERKAITAN DENGAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BATANG”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.



Semarang, Agustus 2022  
Yang membuat pernyataan



*Rayhadi*

Rayhadi Candra Febrian

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Rayhadi Candra Febrian  
NIM : 21302000063  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BERKAITAN DENGAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BATANG”** dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama peneliti 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 Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2022  
Yang Menyatakan



Rayhadi Candra Febrian



## ABSTRAK

Perolehan Pajak dari BPHTB pelaksanaannya diserahkan kepada kantor Notaris, dalam kedudukannya selaku PPAT juga berperan meningkatkan perolehan pajak dari BPHTB berkaitan dengan aktanya. maka disusun tesis yang berjudul "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan Akta Jual Beli di Kabupaten Batang". Rumusan masalah, bagaimana peranan PPAT dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya dan hambatan-hambatan apa yang terjadi dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta contoh Akta Jual Beli Tanah.

Metode penelitian yuridis empiris, untuk menganalisa secara kualitatif, spesifikasi penulisan deskriptif analisis, sumber dan jenis data menggunakan data primer dan sekunder, teknik pengumpulan data dengan pengumpulan data primer dan sekunder, teknik analisis data deskriptif kualitatif, setelah data terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis selanjutnya dianalisis, ditarik kesimpulan secara deduktif.

Hasil penelitian peran PPAT dalam penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta jual beli tanah yang dibuatnya, diharapkan PPAT berperan aktif mensyaratkan pembayaran BPHTB dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Hambatan-hambatan yang muncul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya: a) kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai peraturan BPHTB yang terus berkembang; b) data NJOP tahun terakhir belum dikeluarkan bila jual beli dilakukan pada awal tahun; c) Jual beli dibawah tangan maupun pembagian warisan yang belum dikenakan BPHTB atas tanah yang belum bersertipikat tidak dapat dikenakan sanksi hukum.

**Kata Kunci :** *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Akta Jual Beli Tanah.*

## ABSTRACT

The implementation of Tax Revenue from BPHTB is submitted to the Notary's office, in its position as PPAT also plays a role in increasing tax revenue from BPHTB related to the deed. a thesis entitled "The Role of Land Deed Making Officials (PPAT) in the application of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) related to the Sale and Purchase Deed in Batang Regency was prepared". The formulation of the problem, how is the role of PPAT in collecting Customs for the Acquisition of Land Rights (BPHTB) related to the deed he made and what obstacles occur in the collection of Customs for Acquisition of Land Rights (BPHTB) as well as examples of the Deed of Sale and Purchase of Land.

Empirical juridical research methods, to analyze qualitatively, descriptive analysis writing specifications, sources and types of data using primary and secondary data, data collection techniques with primary and secondary data collection, qualitative descriptive data analysis techniques, after the data collected are poured in the form of logical descriptions and then systematically analyzed, conclusions drawn deductively.

The results of the research on the role of PPAT in the application of Customs for the Acquisition of Land Rights (BPHTB) related to the deed of sale and purchase of land made, it is hoped that PPAT will play an active role in requiring BPHTB payments in transferring rights to land and buildings related to the deed made. The obstacles that arise in the collection of Customs for the Acquisition of Land Rights (BPHTB) as PPAT are related to the deed he made: a) lack of information and socialization regarding BPHTB regulations that continue to develop; b) the last year's NJOP data has not been issued if the sale and purchase is carried out at the beginning of the year; c) Selling and buying under the hands or distribution of inheritance that has not been subject to BPHTB on land that has not been certified cannot be subject to legal sanctions.

**Keywords** : *Land Deed Maker Official (PPAT), Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB), Land Sale and Purchase Deed.*



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BERKAITAN DENGAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BATANG”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto.,S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum., Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono., S.H.,M.H., Selaku Dekan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Ibu Dr. Dahniarti Hasana.,S.H.,M.Kn Selaku Dosen pembimbing Tesis yang berkenaan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
4. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz. S.H.,M.H. Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

7. Staf Pengajar dan Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Bapak Wasari dan Ibu Emah selaku kedua Orang tua yang selalu mendoakan, memberi kasih sayang, serta selalu mensupport saya agar selalu senantiasa bersemangat dalam belajar mencari ilmu dan pengalaman.
9. Kakak-kakaku yang tersayang, Erma Susanti, Eirma Ervianti dan Arnov Luhidhayang selalu memberikan semangat dan mendampingi saya;
10. Keponakan yang tersayang Muhammad Micky Alfareza dan Ghaisan Emerald Park Luhidha;
11. Untuk yang terkasih Rizkiana Nirmala Firdaus yang telah menemani dan menjadi salah satu alasan untuk mengejar impian saya;
12. Saudara seperjuangan anggota “Antigen21” yang telah menjadi support system.

Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih, semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan kita semua. Semoga penulis tesis ini berguna dan bermanfaat bagi pembaca pada umumnya, khususnya pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, Agustus 2022  
Penulis

Rayhadi Candra Febrian

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori .....	11
G. Metode Penelitian .....	14
H. Sistematika Penulisan .....	18
BAB II.....	21
TINJAUAN PUSTAKA .....	21
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	21

B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	37
C. Tinjauan Umum Tentang Akta .....	44
D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah .....	47
BAB III .....	59
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	59
A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan Dengan Akta Jual Beli .....	59
B. Hambatan-hambatan dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	69
C. Contoh Akta Jual Beli Tanah .....	78
BAB IV .....	86
PENUTUP .....	86
A. Kesimpulan .....	86
B. Saran .....	87
DAFTAR PUSTAKA .....	89

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah obyek pajak. Sebagai obyek pajak, peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari sisi penjual dan pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disingkat dengan PPh) yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Tugas negara dengan hak yang dimilikinya tersebut di atas pada prinsipnya berusaha dan bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bagi masyarakatnya. Jika hukum pertanahan dipahami sebagai suatu sistem norma, maka setiap peraturan perundang-undangan yang paling tinggi sampai pada peraturan yang paling rendah harus merupakan suatu jalinan sistem yang tidak boleh saling bertentangan satu sama lain.<sup>1</sup>

Negara tampil ke depan dan turut campur tangan, bergerak aktif dalam kehidupan masyarakat, terutama dibidang perekonomian guna tercapainya kesejahteraan rakyat. Untuk mencapai dan menciptakan masyarakat yang

---

<sup>1</sup> Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan (cetakan 1)*, Thafa Media, Yogyakarta, hal. 37



sejahtera, dibutuhkan biaya-biaya yang cukup besar. Demi berhasilnya tujuan negara tersebut, negara mencari pembiayaan antara lain dengan cara menarik pajak.

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 umum.<sup>2</sup> Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai ketentuan Undang-Undang. Bila kewajiban ini belum terpenuhi, perolehan hak akan tertunda.<sup>3</sup> Dalam hal ini, pejabat yang berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.<sup>4</sup>

Sehingga diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga di satu pihak mendorong wajib pajak melaksanakan dengan

---

<sup>2</sup> Mardiasmo, 2005, *Perpajakan (edisi revisi)*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 1

<sup>3</sup> Tjia Siauwan, 2013, *Pengadilan Pajak : Upaya Kepastian Hukum dan Keadilan Bagi Wajib Pajak*, Alumni, Bandung, hal. 63.

<sup>4</sup> Marihot P. Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 73.

kesadaran kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindar dari pajak. Untuk mengenai pajak yang dibebankan kepada pembeli, yang berupa BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dirumuskan sebagai berikut: “Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.”

BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.<sup>5</sup> Mengenai saat terutang pajak yang berupa BPHTB tersebut diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya disebut UU BPHTB), yaitu:

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.

---

<sup>5</sup> Budi Ispriyarso, 2005, *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena adanya transaksi jual beli*, hal. 277

- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.
- d. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor Pertanahan.
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda-tanganinya akta.
- g. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- i. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan.
- j. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda-tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- k. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda tanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- l. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta.

- m. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- n. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- o. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta di hadapan PPAT. Pembayaran dari Wajib Pajak tidak didasarkan pada Surat Keterangan Pajak, akan tetapi timbul dengan sendirinya karena pada saat yang ditentukan oleh Undang-Undang sekaligus syarat-syarat subyektif dan obyektif terpenuhi.

Pemungutan BPHTB di mana Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat dengan SSB) dan/atau melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak. Hal ini menjadi penting mengingat kontribusi yang dihasilkannya bagi negara. Selain itu terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaannya, seperti masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, dan kantor pelayanan pajak selaku instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak. Peranan PPAT

dalam transaksi jual beli tanah merupakan suatu bagian penting ditinjau dari aspek perpajakan khususnya PPAT dalam peranannya sebagai pejabat publik, dalam pemungutan BPHTB.

Pelaksanaan BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti, Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada dibawahnya, peraturan yang mendukung BPHTB juga saling berkaitan satu sama lainnya. Seorang pejabat umum dalam ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melakukan wewenang dalam pembuat akta tidak lepas dari perpajakan, dengan secara langsung dihadapkan calon wajib pajak, sudah sepantasnya pejabat tersebut berperan ikut serta dalam memberikan himbuan kepada calon wajib pajak untuk menyelesaikan kewajibannya dalam membayar pajak di dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu pajak yang terkait langsung dengan tugas Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini terkait dengan adanya proses transaksi jual beli, hibah dan tukar menukar.

Pasal 2 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 dirinci jenis-jenis perbuatan hukum (yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum), yaitu :<sup>6</sup>

- 1) Jual beli,
- 2) Tukar menukar,

---

<sup>6</sup> Eddy Ruchiyat, 1999, *Sistem Pendaftaran Tanah*, Amico, Bandung, hal. 52



- 3) Hibah,
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- 5) Pembagian hak bersama,
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
- 7) Pemberian Hak Tanggungan,
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan bukan sebagai pejabat yang mandiri, artinya ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional (dahulu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN) sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta.<sup>7</sup> Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari Pasal 1 butir 24 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk menyusun dalam tesis yang berjudul : “ Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan Dengan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Batang”.

---

<sup>7</sup> AP, Parlindungan, 1999, *Pedoman Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung, hal. 229

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas, maka yang menjadi pokok perumusan masalah dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ?
2. Apa hambatan-hambatan yang ada dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan ?
3. Bagaimana contoh Akta Jual Beli Tanah ?

## C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemungutan BPHTB.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan.

## D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dan diambil oleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini penulis berharap dapat memberikan sumbangsih pemikiran, menambah ilmu pengetahuan dan wawasan dibidang Kenotariatan terutama pada peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses dan pemungutan BPHTB.

### 2. Manfaat Praktis

1. Penelitian ini diharapkan memberikan informasi kepada pembaca terkait dengan BPHTB.
2. Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangsih pemikiran sehingga dapat digunakan oleh para pihak yang terkait dalam pemungutan BPHTB.
3. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam bidang Kenotariatan dalam penerapan BPHTB khususnya di Kabupaten Batang.

## **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual adalah berupa definisi dari kata variabel atau kata kunci didalam judul tesis, maupun rangkaian kata yang dapat memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi terkait dengan variabel yang akan diteliti, sehingga maksud dan makna judul dapat dipahami dengan jelas.

### 1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".<sup>8</sup>

## 2. Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak. 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.

## 3. Pemungutan pajak

Pemungutan pajak adalah suatu kekuasaan, yang dimiliki negara, bahkan hukumnya pun dapat diciptakan oleh negara sendiri. Oleh karena itu harus disertai dengan pengabdian kepada masyarakat, kepada kesejahteraan umum, sehingga menjelma menjadi keadilan, sebab kekuasaan tanpa pengabdian adalah kebuasan, pengabdian tanpa

---

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, *tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

kekuasaan adalah ketidakberdayaan, kewajiban tanpa hak adalah pengisapan, hak tanpa kewajiban adalah kerakusan.<sup>9</sup>

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Bekerjanya Hukum

Teori ini dikemukakan oleh William Chamblis dan Robert B. Seidman. Berdasarkan teori ini bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan – kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangsa. Kekuatan- kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.<sup>10</sup>

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan kontruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis , bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang

<sup>9</sup> Chidir ali, 1993, *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung, hal. 19

<sup>10</sup> William J. Chamblis dan Robert B. Seidman. 1991, *Law, Order, and Power*, Reading, Mess Addison, Wesley.



menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Manusia sebagai aktor yang membawa hukum dalam masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

Menurut Teori Chamblis dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada, yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespon fungsi dan aturan tersebut.

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dilihat dari teori Chamblis dan Seidman, maka dapat diketahui konsumen adalah pemegang peran. konsumen adalah sasaran dari sebuah aturan atau hukum yang dihubungkan dengan harapan adanya perlindungan terhadap konsumen. Hukum yang ada diterapkan untuk konsumen dan konsumen bertindak sebagai pemegang peran, yakni menjadi produsen yang mampu mewujudkan perlindungan terhadap konsumen dengan bertindak sebagai produsen yang bertanggung jawab.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari

hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Teori kepastian hukum lahir dari pengembangan nilai dasar kepastian hukum. Kepastian hukum adalah "*Sicherheit des Rechts selbst*" (kepastian tentang hukum itu sendiri)<sup>11</sup>. Kepastian hukum sebagaimana biasa dipahami orang, bukanlah produk otomatis dari hukum. Dalam suatu negara yang bernegara hukum, tidak serta merta muncul kepastian-kepastian dalam masyarakat.

Kepastian hukum merupakan perlindungan justifiable terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu<sup>12</sup>. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena hukum bertujuan pada ketertiban masyarakat.

Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Asas kepastian hukum dalam negara hukum menurut Radbruch sangat perlu

---

<sup>11</sup> Ahmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol.1 Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, hal. 292.

<sup>12</sup> Tjia Siauwan, 2013, *Pengadilan Pajak : Upaya Kepastian Hukum dan Keadilan Bagi Wajib Pajak*, Akummi, Bandung, hal. 63.

dijaga demi tercapainya keteraturan atau ketertiban.<sup>13</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **1. Metode pendekatan**

Pendekatan penelitian ini merupakan pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis peraturan yang berkaitan dengan BPHTB, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.<sup>14</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analitis terhadap Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan BPHTB di Kabupaten Batang.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang

---

<sup>13</sup> Ibid hal. 64.

<sup>14</sup> Bambang Sugiono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 28

mengikat, dan terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan Perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi, traktat, serta bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku, terdiri dari :

- 1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya NPOP-TKP BPHTB.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- 7) Kode Etik PPAT.
- 8) Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Pajak Daerah.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum, dan sebagainya, terdiri dari :

- 1) Jurnal-jurnal, baik jurnal Internasional maupun jurnal Nasional, pendapat para sarjana hukum, makalah, laporan penelitian, dan artikel serta majalah mengenai perpajakan, BPHTB, PPAT dan kenotariatan.
- 2) Kepustakaan, maupun pustaka elektronik yang berkaitan dengan kepastian hukum.

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, meliputi:

- 1) Kamus Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Bahasa Inggris
- 3) Kamus Hukum

### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperlukan untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penelitian tesis. Teknik pengumpulan

data dalam penelitian hukum dapat berupa studi lapangan (field research) dan studi kepustakaan (library research).<sup>15</sup>

Dalam penelitian ini, Metode pengumpulan data menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian "kepustakaan".<sup>16</sup>

- a. Studi Kepustakaan adalah cara memperoleh data dengan berpedoman pada aturan perundang-undangan yang ada yang berlaku di Indonesia.
- b. Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab atau wawancara.

##### **5. Metode Analisis Data**

Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dikumpulkan dan dianalisa secara kualitatif sehingga memperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti.<sup>17</sup>

Metode analisis data yang dilakukan penulis adalah pendekatan

<sup>15</sup> Mukti Fajar Nur Dewata, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 160.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 43.

<sup>17</sup> Lexy Moleong, 2004, *Metode Penelitian Kualitatif*, Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 103.



kualitatif, yaitu sebagai berikut :<sup>18</sup>

- a. Mengumpulkan bahan hukum primer fisik terpenuhi dari suatu norma hukum, sekunder, dan tertier yang relevan dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini.
- b. Melakukan pemilahan terhadap bahan-bahan hukum relevan tersebut di atas agar sesuai dengan masing-masing permasalahan yang dibahas.
- c. Mengolah dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan.
- d. Mengolah dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan

#### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk menyusun Tesis ini, pembahasan hasil penelitian dibagi dalam empat bab. Adapun maksud pembagian Tesis ini kedalam bab-bab dan sub bab-bab agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap masalah dengan baik.

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini berisi uraian tentang Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

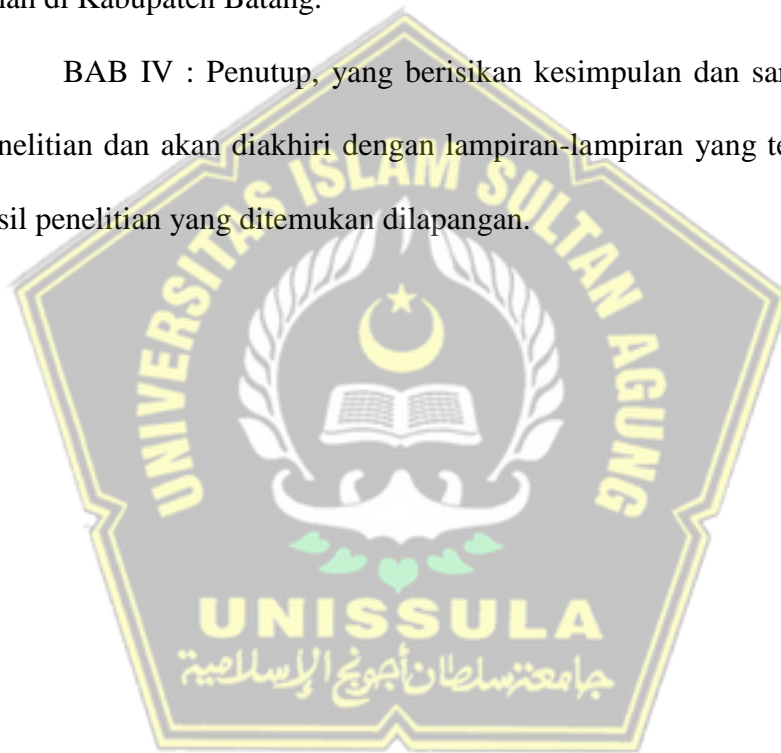
---

<sup>18</sup> Anshari Siregar, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Pustaka Bangsa Press, Medan, hal. 75-76.

BAB II : Tinjauan Pustaka, pada Bab ini berisi mengenai,tinjauan umum pajak,tinjauan umum BPHTB dan tinjauan umum PPAT

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam Bab ini penulis membahas hasil studi lapangan tentang peranan PPAT dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta Jual Beli tanah di Kabupaten Batang.

BAB IV : Penutup, yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan dilapangan.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

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

Menurut Undang-undang Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah : Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Undang-undang Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT. Dalam hal ini yang ditunjuk adalah Camat. PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan pembuatan akta PPAT sebagai bagian dari tugasnya dibidang pendaftaran tanah. Karena itu pembuatan akta dilakukan dengan cuma-cuma.<sup>19</sup>

Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, 2000, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, hal. 682.

masyarakat dalam hal pertahanan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak Atas tanah. Mengingat pentingnya fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun
- c. Berkelakuan baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulus program pendidikan spesialis Notaris atau Program pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertahanan Nasional.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Ibid, hal. 678-679

Sedangkan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta dimana PPAT di daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta tertentu, Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pejabat yang menjadi PPAT Sementara ini adalah Camat atau Kepala Desa di wilayah tersebut untuk melayani pembuatan akta.

Di daerah yang belum cukup PPAT-nya. Sedangkan Pejabat yang ditunjuk untuk menjadi PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan. PPAT khusus ini melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara Sahabat berdasarkan asas Resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Departemen Luar Negeri. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Meninggal dunia
- b. Telah berusia 65 (enam puluh lima) tahun
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya. Daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah

d. Diberhentikan oleh Menteri.<sup>21</sup>

PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti sebagai PPAT bila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dijelaskan sebelumnya atau diberhentikan oleh Menteri. Khusus untuk PPAT yang tidak memegang jabatannya karena menjadi Notaris di luar wilayah kerjanya sebagai PPAT, dapat diangkat menjadi PPAT di wilayah kerja Notaris yang baru apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah tersebut belum tertutup.<sup>22</sup> Dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Tanah menyebutkan untuk pemberhentian jabatan sebagai PPAT oleh Menteri ada dua macam, yaitu diberhentikan dengan hormat oleh menteri adalah sebagai berikut :

- a. Permintaan sendiri
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan/kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Pejabat yang ditunjuk
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri

---

<sup>21</sup> Ibid, hal. 679

<sup>22</sup> Ibid, hal. 680



d. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil.

Sedangkan pemberhentian PPAT secara tidak hormat dikarenakan :<sup>23</sup>

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah
- b. Dijatuhi hukum kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan pembunuhan atau pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

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

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tugas Pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :<sup>24</sup>

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

<sup>23</sup> Ibid, hal. 685

<sup>24</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal. 477

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a) Jual Beli
- b) Tukar Menukar
- c) Hibah
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e) Pembagian Hak Bersama
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g) Pemberian Hak Tanggungan
- h) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.



Selanjutnya menurut Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2016 menyebutkan sebagai berikut :<sup>25</sup>

- a. pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang

<sup>25</sup> Lalu Irsan Sobari, 2019, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, *Jurnal Bhumi*, Vol 6, No. 2, hal. 79

dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan,
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Atas ayat (1) maka tugas dari PPAT adalah melakukan perekaman perbuatan hukum (recording of deeds of conveyance) sebagaimana diatur dalam ayat (2). Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, disebutkan :

- a. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya,

- b. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT, di sesuatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut.

Kewenangan PPAT khusus tersebut adalah pembuatan akta PPAT yang secara khusus ditentukan. Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, sebagai berikut :<sup>26</sup>

- a. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri,
- b. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun,

---

<sup>26</sup> Sri Ariyanti, 2006, *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan*, Diponegoro Private Law, Vol. 7 No. 2, hal. 77

c. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

a) lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan dan,

b) lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihakpihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

### 3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berkaitan dengan dengan kewajiban PPAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT mempunyai kewajiban :<sup>27</sup>

a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;

<sup>27</sup> Yosi Hadi Wibowo, 2015, *Penerapan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berkaitan dengan Akta yang Dibuatnya*, Unnes Law Journal, Vol. 5 No. 3, hal. 66

- 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 :
  - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya 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



paling kurang sama dengan 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. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT adalah satu bulan setelah pengambilan Sumpah Jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah :<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Ibid, hal. 79.

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata. PPAT harus berkantor di satu (1) kantor dalam suatu daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tints yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-

Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat.

#### **4. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur mengenai 3 (tiga) macam PPAT yaitu:<sup>29</sup>

- a. PPAT selaku Pejabat Umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan daerah kerja Kota atau Kabupaten;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara: Camat atau Kepala Desa ditunjuk karna jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT. Penunjukan Camat selaku PPAT Sementara, sepanjang wilayah kerjanya masih termasuk dalam daerah Kota atau Kabupaten yang formasi PPAT belum terpenuhi. PPAT Sementara diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah

<sup>29</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Badan Pertanahan Nasional Propinsi dengan wilayah kerjanya meliputi wilayah kecamatannya. Kewenangan Camat selaku PPAT Sementara sama dengan PPAT selaku Pejabat Umum, kecuali wilayah kerjanya. Sedangkan Kepala Desa atau Lurah dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara dalam hal:

1. Letak desa sangat terpencil
2. Banyak bidang tanah yang sudah terdaftar tetapi tidak ada PPAT disana.

c. Kepala Kantor Pertanahan ditunjuk selaku PPAT khusus yang kewenangannya meliputi:

1. Pembuatan akta yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program pelayanan masyarakat;
2. Pembuatan akta tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai dengan pertimbangan Departemen Luar Negeri.

Kedudukan PPAT (dahulu Pejabat Balik Nama) tidak lain adalah hasil dari produk politik hukum tanah pada zamannya, dengan penempatan PPAT (Pejabat Balik Nama) yang tercermin atau terwujud

berdasarkan sumber kewenangan PPAT yang berasal dari Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yaitu:<sup>30</sup>

- a. Di bidang Hukum Keperdataan, untuk membuat akta-akta tanah seperti akta jual-beli, akta hibah dan lainnya;
- b. Di bidang Hukum Administrasi, dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang menjadi tugas pokok Pemerintah.

Sementara Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, sebagai berikut:

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Untuk daerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan menjadi 2 (dua) atau lebih tentunya dapat mengakibatkan perubahan daerah kerja PPAT didaerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan tersebut.

---

<sup>30</sup> Sri Ariyanti, *Op. Cit*, hal. 90

Hal ini telah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, sebagai berikut :<sup>31</sup>

1. apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semua harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II yang baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan;
2. Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten atau Kota daerah Tingkat II yang baru.

---

<sup>31</sup> Ibid, hal. 99



Berdasarkan rumusan di atas dapat dipahami bahwa dalam ayat (1) memberikan suatu kemudahan kepada PPAT untuk memilih salah satu wilayah kerjanya, dan jika ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu diberi dia tenggang waktu satu tahun untuk memilih, dan jika dia tidak memilih salah satu dari daerah tersebut, maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah satu tahun tidak lagi berwenang. Sedangkan dalam masa peralihan yang lamanya 1 (satu) tahun PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan rumah Susun yang terletak di wilayah Daerah Tingkat II yang baru maupun yang lama.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.<sup>32</sup> Sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi, dan air, dan kekayaan dan yang

<sup>32</sup> Mardiasmo, 2001, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 272

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kumakmuran rakyat.” Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian dari nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>33</sup>

Prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang BPHTB adalah :<sup>34</sup>

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem Self Assessment.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- c. Adanya sanksi bagi Wajib Pajak maupun pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya menurut Undang-undang yang berlaku.

<sup>33</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, hal. 30.

<sup>34</sup> Erly Suandi, 2000, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, hal. 271.

- d. Hasil Penerimaan BPHTB sebagian diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebesar 80%, untuk meningkatkan pendapatan daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Berdasarkan prinsip di atas, pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah menggunakan sistem Self Assesment yaitu sistem pemungutan di mana Wajib Pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Aparat Pajak (fiskus) hanya bertugas melakukan penyuluhan dan pengawasan untuk mengetahui kepatuhan Wajib Pajak.

## **2. Subyek dan Obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>35</sup>

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :<sup>36</sup>

- a. Jual beli

<sup>35</sup> Mardiasmo, *Op. Cit*, hal. 273.

<sup>36</sup> Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 2.

- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Hibah wasiat
- e. Waris
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- g. Penunjukan pembeli dalam lelang
- h. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- i. Penggabungan Usaha
- j. Peleburan Usaha
- k. Pemekaran Usaha
- l. Hadiah
- m. Lelang

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh.<sup>37</sup>

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.

---

<sup>37</sup> Mardiasmo, *Op. Cit.*, hal. 273.

- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri.
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e. Karena wakaf.
- f. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

### **3. Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Dasar pengenaan pajak adalah nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yaitu dapat berupa harga transaksi (termasuk harga transaksi dalam Risalah Lelang) dan nilai pasar. Menurut ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Nilai Perolehan Obyek Pajak yaitu :<sup>38</sup>

- a. Jual beli adalah harga transaksi Tukar menukar, hibah, wasiat, waris, pemasukan hak dalam perseroan atau badan hukum lainnya. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan

---

<sup>38</sup> Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 6

dari pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah adalah nilai pasar.

- b. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang. Menurut Penjelasan Pasal 6 ayat (2) huruf a, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan (misal penjual dan pembeli) merupakan harga riil.<sup>39</sup>

Sedangkan Nilai Pasar sebagaimana diatur dalam Penjelasan pasal 6 ayat (2) huruf b, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah harga rata-rata dari transaksi jual secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah atau bangunan. Menurut Pasal 6 ayat (3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 menetapkan bahwa apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah Nilai Jual Obyek Pajak PBB, NJOP PBB tersebut tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang diterbitkan oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan wilayah tempat obyek berada. Apabila NJOP PBB yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat 3 belum ditetapkan, besarnya NJOP PBB tersebut

---

<sup>39</sup> Ibid, Pasal 6.



dapat dimohonkan kepada Menteri Keuangan untuk menetapkannya. Besarnya pajak terutang di hitung dengan cara mengalikan tarif 5% (lima persen) dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Rumusan perhitungan besarnya BPHTB adalah:

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5 \%$$

#### 4. Saat Terhutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Tempat Pembayarannya

- a. Saat Terhutangnya Pajak adalah Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untuk :<sup>40</sup>
- a) Jual beli
  - b) Tukar menukar
  - c) Hibah
  - d) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
  - e) Waris
  - f) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  - g) Hadiah
- b. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang
- c. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk putusan hakim

<sup>40</sup> Ibid, hal. 275.

- d. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk hibah wasiat
- e. Sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk,
  - a) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
  - b) Pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

Tempat Pembayaran Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui kantor pos dan atau badan usaha milik daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan surat setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>41</sup>

## C. Tinjauan Umum Tentang Akta

### 1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa belanda disebut “acte/akta” dan dalam bahasa inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu:<sup>42</sup>

- a. Perbuatan (handeling/perbuatan hukum (rechtshandeling) itulah pengertian yang luas.

<sup>41</sup> Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 10 ayat (2)

<sup>42</sup> Victor M Situmorang dan Cormentyna sitanggang, 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.50

- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Menurut R. Subekti dan Tjitrisoedibio mengatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.<sup>43</sup> A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat.<sup>44</sup> Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>45</sup>

## 2. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1867 Kitab undang- Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas:

- a. Akta Otentik

Defenisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat didalam pasal 1868 kitab Undang-Undang hukum Perdata yang berbunyi: “ suatu akta otentik ialah

<sup>43</sup> R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 1986, *Kamus Hukum*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, hal.5.

<sup>44</sup> <http://woronotariatuns2012.blogspot.com>

<sup>45</sup> Ibid

suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat.

Berdasarkan pasal 1868 kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut diatas Aktayang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),tersebutmemenuhi unsur-unsur akta otentik yaitu: PPAT adalah pejabat umum dan PPAT juga mempunyai wilayah kerja.

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak-pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.<sup>46</sup>

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai mana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdata.

<sup>46</sup> <http://de-notaris.blogspot.com>

## **D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah**

### **1. Jual Beli Secara Umum**

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

### **2. Pengertian Jual Beli Tanah**

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa

perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>47</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>48</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan

---

<sup>47</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

<sup>48</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149



kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).

Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>49</sup>

### 3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>50</sup>

a. Syarat Materiil Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya, antara lain :

a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

<sup>49</sup> ibid, hal.72

<sup>50</sup> Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>.

b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa

yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- a) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari

penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

b) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan 30 kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

c) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **4. Tata Cara Jual Beli Tanah**

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam

lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah.<sup>51</sup>

Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanahnya, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum dianggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadikahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah

---

<sup>51</sup> Soetomo, 2015, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brahwijaya, Malang, hal.123

dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>52</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir),

---

<sup>52</sup> Effendi Perangin, 2005, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.



kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus- pengurusnya. Semua itu dapat diketahui atau anggaran dasar atau peraturan perundangannya.

Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:<sup>53</sup>

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

---

<sup>53</sup> Soetomo, *Op. Cit*, hal. 156

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>54</sup>

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu

---

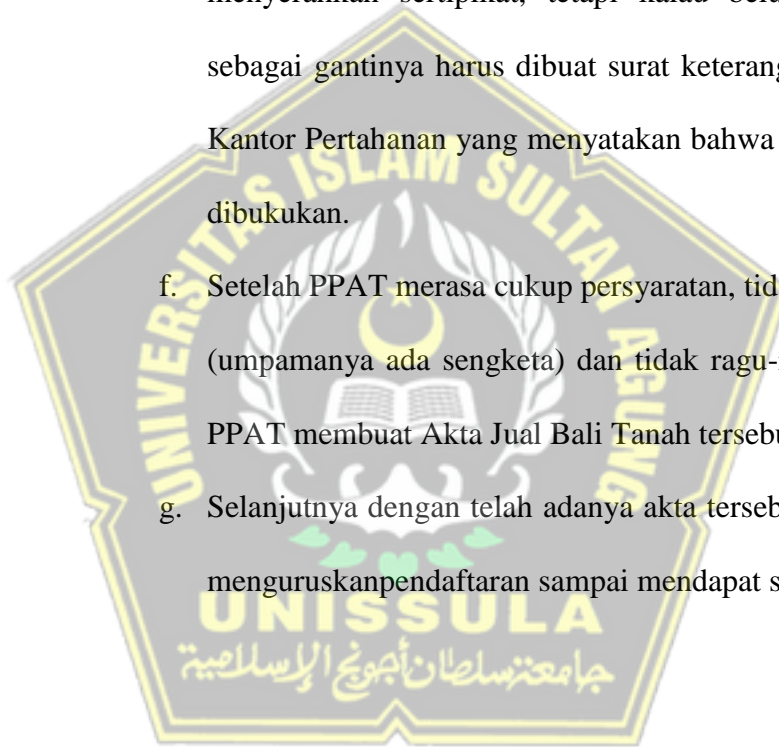
<sup>54</sup> Effendi Perangin, *Op.Cit*, hal. 155

(jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.

f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada sengketa) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.

g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan Dengan Akta Jual Beli**

Menurut Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 564/KMK.02/2001 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagian Pemerintah Daerah, disebutkan bahwa :

1. Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan negara.
2. 20 % (dua puluh persen) dari hasil penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Pusat dan harus disetor sepenuhnya ke rekening Kas Negara.
3. 80 % (delapan puluh persen) dari hasil penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah 88 Daerah dan harus disetor sepenuhnya ke rekening Kas Daerah.
4. Hasil penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibagi untuk Pemerintah Daerah Tingkat I dan Pemerintah Kabupaten/Kota dengan perimbangan sebagai berikut:

- a. Pemerintah Propinsi : 20 % (dua puluh persen);
- b. Pemerintah Kabupaten/Kota: 80 % (delapan puluh persen).

Melihat besarnya persentase pembagian hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang relatif lebih besar dibandingkan Pemerintah Propinsi maupun Pemerintah Pusat, maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan potensi sumber penerimaan daerah dari dana perimbangan yang perlu digali dan dikelola semaksimal mungkin untuk mendukung pembiayaan pembangunan di Kabupaten atau Kota.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai mitra kerja pemerintah sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekuensi dibidang hukum, PPAT juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara dibidang hukum, yaitu PPh 21 (SSP) dan BPHTB (SSB) . Ini sering kali terjadi penyimpangan, sehingga merugikan negara dan tidak menutup kemungkinan Notaris selaku PPAT terlibat di dalamnya. Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di yang terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak.

Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli. Untuk

mengetahui peranan PPAT dalam penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta jual beli tanah di Kabupaten Batang diadakan wawancara dengan 2 orang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berkedudukan di Kabupaten Batang. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah baik, karena pengetahuan para Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah baik. Menurut responden Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, mereka mengetahui ketentuan peraturan BPHTB sebelumnya melalui sosialisasi yang dikoordinasi ketua IPPAT/INI Jawa Tengah. Pengetahuan para Notaris/PPAT tentang perkembangan peraturan-peraturan BPHTB yang dikeluarkan Menteri Keuangan atau Direktur Jenderal Pajak juga melalui asosiasi seperti IPPAT Jawa Tengah (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau INI Jawa Tengah (Ikatan Notaris Indonesia Cabang Jawa Tengah).

Para Notaris/PPAT apabila mereka melakukan pengalihan hak atas tanah dalam menentukan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengadakan penghitungan sendiri, yaitu besarnya pajak terhutang adalah  $5\% \times (\text{Nilai Perolehan Obyek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak})$ , di mana Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditentukan secara regional tiap-tiap daerah, untuk Jakarta Barat sebesar Rp 50.000.000,00. Setelah diadakan perhitungan dan diketahui jumlah



pajak yang harus di bayar maka Notaris/PPAT memberitahukan kepada wajib pajak dengan menyerahkan blanko SSB dan meminta untuk sesegera mungkin membayarnya.<sup>55</sup>

Pada umumnya para petugas/pegawai sudah mengetahui dasar-dasar yang digunakan dalam penghitungan. Mereka juga mengetahui rumus untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kontribusi pendapatan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Mengingat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan sumber pendapatan daerah yang cukup potensial, maka agar potensi tersebut bisa dioptimalkan Pemerintah Daerah Kabupaten Batang menerapkan kebijakan untuk melaksanakan reformasi perpajakan. Sebenarnya pemerintah telah memberi kemudahan kepada para Wajib Pajak untuk menghitung sendiri pajak yang harus disetorkan. Dalam BPHTB sistem yang digunakan dalam penghitungan adalah full Self Assessment, pada full Self Assessment, proses dan hak menetapkan sudah berada pada pihak Wajib Pajak.<sup>56</sup>

Proses dan hak menetapkan ini diwujudkan dalam mengisi SSB secara baik dan benar kemudian membayar sendiri di bank yang ditunjuk dan menyampaikan lembar ke 3 SSB tersebut ke Kantor Pelayanan PBB. Pengisian secara baik dan benar oleh Wajib Pajak dijamin oleh undangundang seperti diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 yang

---

<sup>55</sup> Mohammad Tohir, *Wawancara*, Notaris/PPAT, Kabupaten Batang, tanggal 8 Juli 2022

<sup>56</sup> Ibid

telah di ubah menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 yang menyatakan: "Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan". Namun kenyataan yang terjadi di lapangan, banyak Wajib Pajak yang tidak mau repot-repot menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang, mereka menyerahkan kepada pihak lain yaitu kepada notaris/PPAT atau kepada pegawainya.<sup>57</sup>

Menurut Pasal 5 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, tarif pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5 % (lima persen), sedangkan dasar pengenaan dan cara penghitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000. Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Self Assessment dimana Wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Sebagian besar pada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan pada Wajib Pajak sebagian besar masih mengikuti hasil penghitungan Notaris/PPAT atau pegawainya. Wajib Pajak menganggap bahwa hitungan yang ditetapkan

---

<sup>57</sup>Ibid

Notaris/PPAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>58</sup>

Self assesment dalam bidang perpajakan perlu disosialisasikan tidak hanya Wajib Pajak saja, namun harus disosialisasikan kepada seluruh masyarakat. cara sosialisasi yang bisa ditempuh adalah bekerja sama dengan pemerintah desa/kelurahan sampai ke tingkat Rukun Tetangga (RT) dan dengan Lembaga Swadaya Masyarakat yang mempunyai perhatian terhadap permasalahan reformasi perpajakan. Hal ini perlu dilakukan, karena masih banyaknya Masyarakat yang belum mengetahui BPHTB. Masyarakat biasanya hanya mengetahui SPPT PBB, bahkan ada yang beranggapan BPHTB itu disamakan dengan SPPT PBB juga adanya anggapan yang keliru pada sebagian masyarakat, yang menganggap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang ( SPPT ) sebagai bukti kepemilikan dan adanya transaksi-transaksi jual beli dan pemindahan hak di bawah tangan.<sup>59</sup>

Banyaknya orang yang telah mengenal pajak pada masyarakat kita belum pada pengertian masyarakat sadar pajak. Sadar pajak bisa dilihat dari 2 (dua) sisi yaitu sadar untuk memenuhi kewajiban perpajakan dan sadar tentang hak untuk menerima pelayanan publik yang dibiayai dari pajak. Kedua sisi tersebut merupakan sisi yang sukar untuk dipisahkan. Jika masyarakat telah sadar pajak dengan kesadaran yang tinggi, ini tidak hanya sadar untuk

---

<sup>58</sup> Ibid

<sup>59</sup> Ibid

memenuhi kewajiban perpajakan saja, tetapi juga akan memelihara infrastruktur dan manfaat lainnya yang dibiayai oleh pajak, sehingga memiliki rasa memiliki.<sup>60</sup>

Berkaitan dengan adanya kedua sisi tersebut, jika wajib pajak telah memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak sebaliknya pemerintah harusnya memenuhi pelayanan yang dibiayai dari pajak. Jika dikaitkan dengan teori-teori yang ada mengenai perpajakan, menurut teori bakti yang menyatakan bahwa negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak sebagai tanda bukti bakti kepada negara maka orang yang mempunyai kewajiban/warganya agar membayar pajak. Hal ini sudah sesuai dengan kenyataan yang ada, dimana orang yang mempunyai kewajiban (melakukan peralihan atau mempunyai hak atas tanah) dituntut untuk membayar pajak pada negara.<sup>61</sup> Berbeda dengan teori gaya beli yang mengartikan sebagai pompa, yaitu mengambil daya beli dari rumah tangga dalam masyarakat untuk rumah tangga negara yang kemudian disalurkan kembali ke masyarakat dengan maksud untuk memelihara hidup bermasyarakat dan untuk membawanya kearah tertentu.<sup>62</sup> Hal ini jika dihubungkan dengan pelaksanaan pajak yang sudah ada adalah sudah sesuai, yang berbeda adalah hanya istilahnya saja. Lain halnya dengan teori gaya pikul yang menyatakan bahwa dasar pemungutan pajak terletak pada jasa-jasa yang diberikan oleh negara kepada warganya,

---

<sup>60</sup> Ibid

<sup>61</sup> Ibid

<sup>62</sup> Ibid

seperti perlindungan atas jiwa dan harta. Ini kurang sesuai jika dihubungkan dengan pelaksanaan pajak yang ada.<sup>63</sup>

Pajak digunakan untuk kepentingan umum, jadi siapapun yang membayar pajak dalam jumlah besar maupun kecil pelayanan yang diterima oleh wajib pajak adalah sama. Wajib Pajak merasa kurang puas karena harus menunggu saat yang terkadang tidak bisa diperkirakan kapan selesai permasalahan tersebut.<sup>64</sup> Berdasarkan pengamatan sekilas pada masyarakat khususnya pada masyarakat yang awam, mereka tidak tahu kalau ada pemenuhan pembayaran BPHTB apabila terjadi peralihan hak atas tanah/bangunan dan pemenuhan pembayaran/pelaporan tersebut Self assesment.<sup>65</sup> Berbagai upaya yang berkaitan dengan peningkatan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak harus terus dilakukan, termasuk dalam hal sosialisasi mengenai BPHTB. Guna mendapatkan hasil yang lebih optimal, upaya sosialisasi memerlukan terobosan pemikiran yang lebih kreatif dan inovatif bukan saja pada metodenya tetapi justru pada konsep pelayanan itu sendiri.<sup>66</sup> Harus diakui dibalik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan Notaris selaku PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kegiatan mengenai pertanahan dan atau bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan negara.

---

<sup>63</sup> Ibid

<sup>64</sup> Nurdin, *Wawancara*, Notaris/PPAT, Kabupaten Batang, tanggal 1 Juli 2022

<sup>65</sup> Ibid

<sup>66</sup> Ibid

Pengaturan ini masih menimbulkan banyak pertanyaan dalam pelaksanaannya, sehingga diharapkan adanya koordinasi yang baik dengan aparat pajak untuk menutupi kekurangan tersebut dan tentu saja untuk selanjutnya dikemudian hari diharapkan diadakan penyempurnaan terhadap ketentuan-ketentuan tersebut.<sup>67</sup> Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di front terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak.<sup>68</sup> Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli.<sup>69</sup>

Harus diakui dibalik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan Notaris selaku PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kewajiban-kewajiban perpajakan baik secara umum maupun khusus, tanggung jawab Notaris selaku PPAT menjadi semakin berat karena ini berkaitan dengan sanksi-sanksi yang diberikan oleh undang-undang dalam hal apabila Notaris selaku PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai perantara antara

---

<sup>67</sup> Ibid

<sup>68</sup> Mohammad Tohir, *Op. Cit*

<sup>69</sup> Ibid



Aparatur pajak dengan Wajib Pajak.<sup>70</sup> Adanya keharusan peranan mewujudkan bahwa sesuatu dapat dipaksa melakukan kewajiban secara baik.

Kesadaran dan kepatuhan hukum diharapkan terbentuk melalui penyuluhan dari aparatur pajak. Kewajiban aparatur pajak ditekankan pada memberi penyuluhan, informasi dan penerangan pada Notaris selaku PPAT maupun pada wajib pajak agar kesadaran para pihak tersebut meningkat serta diharapkan para aparatur pajak tidak memberikan kesempatan bagi Notaris selaku PPAT yang akan beniat merekayasa harga transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, seperti yang selama ini sering dilakukan oleh oknum-oknum pajak.<sup>71</sup> Memberikan pelayanan yang maksimal, cepat dan simpatik kepada masyarakat yang menjadi klien merupakan salah satu kunci keberhasilan Notaris selaku PPAT.<sup>72</sup> Hal-hal seperti itu sangat berkesan bagi masyarakat. Biasanya kesan yang mereka peroleh ketika berurusan dengan Notaris akan cepat berkembang dari mulut ke mulut di antara mereka.

Bila seorang Notaris yang berkantor di wilayah tersebut sudah berhasil menarik simpati masyarakat sekitarnya, maka masyarakat sekitarnya pun akan berdatangan ke kantornya.<sup>73</sup> Kerja keras dan sikap profesionalisme yang tinggi memang penting bagi keberhasilan seorang Notaris selaku PPAT. Tetapi selain dua hal tersebut, tak kalah pentingnya adalah sikap sabar, telaten dan pantang

---

<sup>70</sup> Ibid

<sup>71</sup> Ibid

<sup>72</sup> Ibid

<sup>73</sup> Nurdin, *Op.Cit*

menyerah, karena tanpa sikap seperti itu Notaris selaku PPAT bisa gagal dalam menjalankan profesinya.<sup>74</sup> Apalagi sekarang persaingan kerja Notaris selaku PPAT cukup berat. Dalam hal memberi keterangan mengenai pengenaan pajak terhadap suatu transaksi di Kantornya seorang Notaris selaku PPAT haruslah jelas dan transparan, sehingga tidak menimbulkan kecurigaan ataupun selisih pendapat diantara keduanya. Hal tersebut sebaiknya seorang yang menjabat sebagai Notaris selaku PPAT, semestinya memiliki integritas moral yang tinggi, tidak terpengaruh oleh godaan apa pun daiam menerapkan ketentuan aturan yang berlaku.

Karena seorang Notaris selaku PPAT harus teguh memegang moralitas dan tahan godaan. Faktor kehati-hatian dan kejelian juga harus dan wajib dimiliki oleh setiap Notaris selaku PPAT sehingga mampu mengemban tugas dengan baik, mengingat profesi Notaris selaku PPAT yang walaupun sebagai pejabat umum negara tapi tidak mengenal kebal hukum.<sup>75</sup>

#### **B. Hambatan-hambatan dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Posisi sebagai PPAT tidak dapat dipungkiri rawan godaan materi yang datang dan berbagai pihak yang mengajaknya untuk berbuat penyimpangan, banyak kasus-kasus perdata yang menyangkut PPAT diberbagai daerah. Hal yang harus lebih diperhatikan sebetulnya masalah etika para PPAT yang

<sup>74</sup> Ibid

<sup>75</sup> Mohammad Tohir, *Op. Cit*

kebanyakan melanggar kode etik profesinya sendiri. Sebagai pejabat hendaknya memiliki integritas moral yang tinggi pula. Hendaknya kode etik PPAT dipatuhi oleh seorang PPAT dan dalam menjalankan tugas serta kewajibannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap memperhatikan norma-norma yang berlaku, serta taat pada peraturan seperti yang tercantum pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Kembali pada pokok pembahasan dalam bidang perpajakan PPAT pun rawan terhadap godaan, seperti pada contoh kasus yang akan penulis sampaikan dalam tesis ini. Seorang Notaris dan PPAT A telah diadukan oleh kliennya, dengan tuduhan penggelapan sebagaimana, yang diatur dalam Pasal 372 KUHP Pidana.

Berawal dimana Klien tersebut bermaksud membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya. Setelah ada kesepakatan antara kedua belah pihak, pihak penjual dan pembeli hendak mengadakan jual beli dan seperti yang biasa sering dilakukan orang untuk mengurangi beban pajak yang besar, para pihak mengajukan keberatan pada kantor pajak bumi dan bangunan, dan setelah itu melaporkannya pada Notaris dan PPAT. Kiranya Klien kurang puas dengan hal tersebut diatas, selanjutnya Klien berupaya mencari orang yang bisa mengurus sekecil mungkin membayar pajak BPHTB, ternyata keinginan Klien disanggupi oleh Notaris dan PPAT A, dengan biaya Rp. 660.000.000 dengan rincian untuk membayar pajak sebesar Rp. 600.000.000,-

dan uang jasa sebesar Rp. 60.000.000,-. Penawaran biaya tersebut disetujui oleh Klien yang segera setelah itu menyerahkan uang sebesar Rp.660.000.000,- tersebut kepada Notaris dan PPAT A. Setelah persyaratan Balik Nama lengkap, maka proses Balik Nama pun langsung diproses melalui Notaris dan PPAT ke kantor Pertanahan setempat dan sertifikat pun selesai dan langsung diserahkan pada Klien. Namun setelah itu Klien (pembeli) dan penjual, mendapat teguran dari BPN yang melalui Surat yang menyatakan bukti setor BPHTB dan SSP yang diserahkan BPN sebagai syarat Balik Nama adalah fiktif/palsu. Akibatnya Klien (pembeli) dan penjual menemui Notaris dan PPAT A untuk meminta kembali uangnya, dan ternyata Notaris dan PPAT A selalu menghindar dan mengelak dan akhirnya Klien (pembeli) dan penjual melaporkannya kepada Polisi. Kasus tersebut diatas merupakan kasus yang paling berat, yang mengakibatkan dipidananya Notaris dan PPAT A.<sup>76</sup>

Selain permasalahan seperti tersebut diatas, ada pula pegawai-pegawai Notaris dan PPAT yang seringkali menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan atasannya kepadanya. Pernah terjadi seorang karyawan Notaris dan PPAT membawa kabur uang pajak BPHTB. Karena merasa “ditipu” oleh karyawannya sendiri sehingga dia harus mengganti uang setoran BPHTB yang telah digelapkan oleh karyawannya. Modus yang digunakan adalah dengan mengurangi setoran BPHTB, misalnya dengan mengurangi 20% dari jumlah yang seharusnya dibayarkan. Hal itu dilakukan dengan bekerja sama dengan

---

<sup>76</sup> Nurdin, *Op.Cit*

oknum pegawai pajak. Tidak jarang pula seorang Notaris dan PPAT mendatangi oknum-oknum pajak yang juga sebagai pegawai pajak untuk meminta penurunan pajak. Rupanya hal tersebut sudah menjadi rahasia umum.<sup>77</sup>

Dana yang sedianya untuk dibayarkan kepada Negara, menjadi godaan tersendiri bagi Notaris dan PPAT dan pegawainya. Hal tersebut diatas sering terjadi dalam praktek kerja Notaris dan PPAT, dan tidak sedikit PPAT yang melakukan hal tersebut, yang kebetulan tidak sempat terungkap kesalahannya, hal tersebut juga terkadang malah dibantu oleh oknum-oknum aparaturnya pajak maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>78</sup> Namun dalam kenyataannya yang sering terjadi berkaitan dengan penyelewengan pajak adalah dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual untuk menghindari pengenaan pajak. Memang pembuatan akta seperti tersebut diatas tidak terlalu beresiko, tetapi dengan dibuatnya kedua akta tersebut, sering kali menimbulkan salah pengertian antara penjual dan pembeli mengenai pengenaan pajaknya, karena dikemudian hari apabila akan di Balik Nama dengan dasar kedua akta tersebut, pembeli merasa keberatan atas pajak yang dikenakan, sehingga sangat perlu diperhatikan agar Notaris dan PPAT dapat

---

<sup>77</sup> Ibid

<sup>78</sup> Ibid

memberikan pengertian tentang pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan maupun Pajak Penghasilan kepada kliennya.<sup>79</sup>

Hal tersebut merupakan hambatan paling sering terjadi, karena klien dengan terang-terangan mengatakan bahwa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual untuk menghindari pengenaan pajak. Hal ini cukup dilematis bagi PPAT, di satu sisi dia harus melaksanakan tugasnya sesuai dengan undang-undang. Salah satu problem yang sering menghambat kinerja seorang Notaris dan PPAT dalam kaitannya dengan pembuatan akta peralihan hak adalah dengan ditetapkannya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB, permasalahan penentuan nilai jual obyek tanah terhadap transaksi jual beli, yang tertera pada Surat Setor Pajak (SSP), sering kali dipermasalahkan oleh kantor Pelayanan Pajak.<sup>80</sup>

Suatu misal begini A bermaksud untuk menjual tanahnya yang menurut SPPT PBB tahun berjalan NJOP-nya sebesar Rp. 153.000.000,, maka A tidak boleh menjual tanah tersebut lebih kecil atau sama dengan NJOP yang tertera pada SPPTnya, tetapi harus menjual lebih besar dari NJOP tertera di SPPTnya. Dalam contoh-contoh kasus diatas, ternyata sebagai seorang pejabat yang dipercaya Notaris dan PPAT pun kurang bisa menjaga kepercayaan masyarakat terhadap dirinya, mereka tanpa memperhatikan kode etik jabatannya telah berusaha bagi Klien yang membuat akta dihadapannya, namun menjadi

---

<sup>79</sup> Ibid

<sup>80</sup> Nurdin, *Op.Cit*



pejabat ini malah menggunakan kesempatannya untuk mengambil keuntungan yang tidak semestinya.

Realita dan fenomena ini tentunya sangat merugikan masyarakat selaku customer. Sehingga tak pelak pengurusan sertipikat akan menelan biaya yang cukup memberatkan masyarakat.<sup>81</sup> Selain hambatan tersebut di atas, berdasarkan hasil penelitian ditemukan hambatan-hambatan pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya :

1. Hambatan secara umum dalam sistem pemungutan BPHTB yang biasa ditemui adalah sebagai berikut :
  - a. Kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai peraturan-peraturan BPHTB yang terus berkembang ;
  - b. Data-data NJOP tahun terakhir belum diketahui apabila jual-beli dilakukan pada awal tahun sehingga harus meminta surat keterangan NJOP dari Kantor Pelayanan PBB setempat;
  - c. Jual-beli di bawah tangan seperti proses jual beli maupun pembagian warisan yang belum dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu untuk tanah-tanah yang belum

---

<sup>81</sup> Ibid

bersertifikat, Biasanya dalam transaksi, hanya dikuatkan adanya saksi dan mengetahui Perangkat Kelurahan.<sup>82</sup>

Hambatan yang dihadapi Wajib Pajak sehubungan sistem pemungutan BPHTB yaitu informasi dan sosialisasi yang masih kurang mengenai BPHTB sehingga kemampuan masyarakat. Persoalan ini sebenarnya bisa diperbaiki dengan jalan membuat program sosialisasi setiap tahun yang dilaksanakan bersamaan dengan penyerahan SPPT PBB ke Pemerintah Daerah. Hambatan mengenai belum terbitnya SPPT PBB pada awal tahun perlu selesaikan dengan lebih awal mencetak SPPT PBB dan segera membagikan lebih awal lewat Pemerintah Daerah kepada Wajib Pajak. Sedangkan permasalahan tanah belum bersertifikat perlu kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional setempat untuk melaksanakan program misalnya, atau penyuluhan yang dilaksanakan bersamasama Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.<sup>83</sup>

2. Hambatan dalam Pelaksanaan Penegakan Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan, yaitu:<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> Ibid

<sup>83</sup> Ibid

<sup>84</sup> Ibid

- a. Subyek Pajak tidak ketemu apabila di sampaikan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau SKPKB (Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar);
- b. Sertifikat sudah jadi/diambil oleh Subyek Pajak/kuasa padahal baru diketahui adanya kesalahan perhitungan dalam pembayaran BPHTB dan baru disampaikan SKBKB sehingga mereka tidak merespon;
- c. Subyek Pajak melimpahkan persoalan pada Notaris dan PPAT apabila aparat/pegawai pajak melakukan penagihan BPHTB karena semua biaya sudah diserahkan pada Notaris/PPAT pada waktu proses jual-beli.

Hambatan yang paling utama yaitu Subyek Pajak tidak ditemukan hal itu dapat diselesaikan dengan jalan menyampaikan SKPKB (Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar) ke aparat kelurahan dan ditempelkan di papan pengumuman kelurahan. Mendatangi Notaris/PPAT untuk mencari solusi atau menanyakan alamat lain dari Subyek Pajak pembeli maupun penjual. Untuk hambatan yang ke dua perlu di koordinasikan dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang untuk direalisasikannya wacana untuk melegalisasi SSB lembar 3 sebelum dilampirkan untuk permohonan sertifikat tanah, hal ini untuk mengurangi penerbitan SKPKB (Surat Ketetapan Pajak

Kurang Bayar) karena ada kesalahan dalam pembayaran BPHTB.<sup>85</sup> Persoalan apabila dalam penagihan BPHTB dengan menerbitkan SKPKB (Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar) kepada Wajib Pajak terjadi pelimpahan persoalan pada Notaris dan PPAT karena pada waktu proses jual-beli semua pembayaran lewat Notaris dan PPAT tersebut, hal ini akibat Wajib Pajak ingin praktisnya saja tanpa mau memikirkan hak dan kewajiban. Padahal apabila Wajib Pajak berkeinginan untuk mempelajari ketentuan-ketentuan dalam BPHTB persoalan tersebut tidak akan terjadi.

Selanjutnya berkaitan dengan hambatan yang muncul dalam pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris dan PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya, maka hal tersebut dapat diatasi oleh Notaris dan PPAT dengan cara:

1. Terhadap wajib pajak (klien), notaris selalu memberikan penyuluhan mengenai perkembangan peraturan BPHTB, sehingga wajib pajak (klien) mengetahui perkembangan peraturan BPHTB apabila terjadi perubahan;
2. Meminta Surat Keterangan NJOP, apabila akan terjadi permbuatan hukum peralihan Hak Atas Tanah tetapi SPPT PBB belum diterbitkan oleh KPP Pratama setempat.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Mohammad Tohir, *Op. Cit*

<sup>86</sup> Ibid

C. Contoh Akta Jual Beli Tanah

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**RAYHADI CANDRA FEBRIAN, S.H., M.Kn**

DAERAH KERJA KOTA SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 800/KEP-  
23.1/VII/2015

Tanggal 23 Januari 2015

**Jl. Ngesrep Barat Nomor 19, Banyumanik, Kota Semarang**

**Telp/Fax (024) 761931799 / 082135735329**

---

**AKTA JUAL BELI**

Nomor : 290/2021.

*Lembar pertama*

-Pada hari ini Selasa, pada tanggal duapuluh Juli duaribu duapuluh satu (20-07-2021). ----- hadir dihadapan saya **Rayhadi Candra Febrian Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 23 Januari 2015 Nomor 800/KEP-23.1/X/2015 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang dan berkantor di Jalan Ngesrep Barat nomor 19, kota semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi

yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

**I. Tuan Haji MUNTHOHAR COKRO WIJOYO Sarjana Hukum Magister Kenotariatan**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal tujuh April seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (07-04-1983), Warga Negara Indonesia, Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Kemambang, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Kemambang, Kecamatan Banyubiru, Provinsi Jawa Tengah,-----  
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322070156430004; -----

-selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".

**II. Tuan SOCHIKIN**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal enambelas Februari seribu sembilanratus sembilanpuluh (16-02-1990), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Dusun Prampelan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan/Desa Mlilir, Kecamatan Bandungan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322105265400001; -----

**III. Nyi LING CHENG HUA**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sebelas November seribusembilan ratusdua(11-11-1992), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Semarang, Dusun Prampelan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan/Desa



Mlilir, Kecamatan Bandungan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 332211119200002; -----

-selaku Pembeli, selanjutnya disebut **“Pihak Kedua”**.

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 10/Ngesrep**, dengan luas tanah ± 5200 m<sup>2</sup> (lebih kurang limaribu duaratus meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor

00228/NGESREP/2017, tanggal 22/12/2017 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :

11.07.10.04.03621 terdaftar atas nama **MUNTHOHAR COKRO WIJOYO**, dan Surat Pemberitahuan Pajak

Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.100.004.026.2312.0

atas nama **MUNTHOHAR COKRO WIJOYO**, yang terletak di ; -----

-Provinsi : Jawa Tengah; -----

-Kota : Semarang; -----

-Kecamatan : Banyumanik; -----

-Desa/Kelurahan : Ngesrep; -----

-Keadaan Tanah : Sebidang tanah non pertanian. -

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

-

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

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 750.000.000, (tujuhratus limapuluh juta Rupiah)**.-----

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).-----

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

#### **Pasal 1**

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

#### **Pasal 2**

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek 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**

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

#### **Pasal 4**

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek 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 5**

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2021 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2022 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

#### **Pasal 6**

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

#### **Pasal 7**

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

#### **Pasal 8**

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

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. Nyonya EIRMA ERVIANTI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., ---

2. Nyonya RIZKIANA NIRMALA FIRDAUS, Sarjana Hukum, lahir di Tegal, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Krajan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil, Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

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 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 Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**MUNTHOHAR COKRO WIJOYO SOCHIKIN & LING CHENG HUA**



Saksi

Saksi

**EIRMA ERVIANTI**

**RIZKIANA NIRMALA FIRDAUS**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**RAYHADI CANDRA FEBRIAN, S.H., M.Kn**

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Peranan PPAT dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya diharapkan PPAT berperan aktif mensyaratkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, yang mana setelah terjadinya kesepakatan dan dilakukan transaksi pembayarannya, pajak segera mungkin harus dibayar, kemudian diteliti kebenarannya agar akta yang dibuatnya dapat segera ditandatangani. Dalam undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pasal 24 ayat (1), dinyatakan bahwa Notaris dan PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB BPHTB. Notaris dan PPAT diwajibkan menyerahkan daftar laporan pembuatan akta yang dibuat dihadapannya khususnya terhadap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Ditjen pajak pada tanggal 10 bulan berikutnya.



2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya adalah :

- a. Kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai peraturan-peraturan BPHTB yang terus berkembang;
- b. Data-data NJOP tahun terakhir belum diketahui apabila jual-beli dilakukan pada awal tahun sehingga harus meminta surat keterangan NJOP dari Kantor Pelayanan PBB setempat;
- c. Jual-beli di bawah tangan seperti proses jual beli maupun pembagian warisan yang belum dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat, biasanya dalam transaksi hanya dikuatkan adanya saksi dan mengetahui Perangkat Kelurahan.

## **B. Saran**

1. Diharapkan Notaris dan PPAT dapat memberikan penjelasan yang baik kepada kliennya, dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pajak BPHTB, dan diharapkan bahwa Notaris dan PPAT sebagai salah satu mitra kerja aparatur pajak yang juga adalah salah satu pejabat negara

dapat membantu berperan aktif dalam hal menegakkan hukum pajak, sehingga tercapai kepastian hukum dalam bidang perpajakan.

2. Diharapkan adanya sanksi hukum yang lebih tegas dan lebih berat, apabila terjadi pelanggaran terhadap penyalahgunaan pajak oleh Notaris dan PPAT, khususnya BPHTB dan PPh 21 yang berkaitan dengan pembuatan akta di hadapan Notaris dan PPAT.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Adrian Sutedi, (2010) *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmad Ali, (2010), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol.1 Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta.

Anshari Siregar, (2015), *Metodologi Penelitian Hukum*, Pustaka Bangsa Press, Medan.

AP, Parlindungan, (1999), *Pedoman Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung.

Bambang Sugugono, (2003), *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

Boedi Harsono, (2000), *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Budi Ispriyarso, (2005), *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena adanya transaksi jual beli*.

Chidir ali, (1993), *Hukum Pajak Elementer*, Eresco, Bandung.

Eddy Ruchiyat, (1989), *Sistem Pendaftaran Tanah*, Amico, Bandung.

Effendi Perangin, (2005), *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.

Erly Suandi, (2000),, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.

Lexy Moleong, (2004), *Metode Penelitian Kualitatif*, Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung.

Mardiasmo, (2001),, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, Andi Offset, Yogyakarta.

Mardiasmo, (2005), *Perpajakan (edisi revisi)*, Andi Offset, Yogyakarta.

Marihot P. Siahaan, (2003), *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Mukti Fajar Nur Dewata, Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Rochmat Soemitro, (1991), *Asas dan dasar Perpajakan 2*, Eresco. Bandung.

R. Subekti dan Tjitrosoedibio, (1986), *Kamus Hukum*, PT. Pradya Paramita, Jakarta.

Soedharyo Soimin, (2004),, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soetomo, (2015),, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brahwijaya, Malang.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, (2001), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Tjia Siau Jan, (2013), *Pengadilan Pajak : Upaya Kepastian Hukum dan Keadilan Bagi Wajib Pajak*, Alumni, Bandung.

Victor M Situmorang dan Cormentina sitanggang, (1991),, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Widhi Handoko, (2014), *Kebijakan Hukum Pertanahan (cetakan 1)*, Thafa Media, Yogyakarta.

William J.Camblis dan Robert B. Seidman, (1971), *Law, Order, and Power*, Reading, Mess Addison, Wesly.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-

Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya NPOP-TKP BPHTB.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Pajak Daerah.

### C. Jurnal

Lalu Irsan Sobari, 2019, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, *Jurnah Bhumi*, Vol 6, No. 2.

Sri Ariyanti, 2006, *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan*, *Diponegoro Private Law*, Vol. 7 No. 2.

Yosi Hadi Wibowo, 2015, *Penerapan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berkaitan dengan Akta yang Dibuatnya*, *Unnes Law Journal*, Vol. 5 No. 3.

### D. Internet

<https://id.wikipedia.org/wiki/pasal23auud1945>

<http://woronotariatuns2012.blogspot.com>

<http://de-notaris.blogspot.com>

<http://erzaputri.blogspot.com>.

### E. Wawancara

Notaris dan PPAT Nurdin, S.H, M.Kn. di Kabupaten Batang

Notaris dan PPAT Mohammad Tohir, S.H, M.Kn di Kabupaten Batang