

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Keterkaitan antara manusia dengan tanah tidak sekadar sebagai tempat tinggal, melainkan dianggap sebagai anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa. Dalam konteks ini, ada dua aspek utama yang harus dipertimbangkan. Pertama, pengelolaan tanah yang optimal untuk mendukung kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Kedua, menjaga keberlanjutan pemanfaatan tanah dengan hati-hati untuk memastikan keberlanjutan generasi mendatang dalam memanfaatkannya.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. *Social asset* merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. *Capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tetapi juga sebagai objek spekulasi yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan beragam manfaat, termasuk untuk pertanian, pemukiman, perindustrian, pertambangan, dan lainnya.¹

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang : Banyumedia, 2010, hlm. 1.

Di Indonesia, pengelolaan tanah sebagai sumber daya alam diatur oleh hukum dan peraturan yang berlaku, dengan pemerintah bertanggung jawab dalam mengawasi penggunaan tanah untuk kepentingan umum. Hal ini sesuai dengan penjelasan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa negara ini dibentuk dengan tujuan utama untuk melindungi seluruh rakyat Indonesia beserta kekayaan mereka, serta untuk meningkatkan kesejahteraan umum, memajukan kehidupan bangsa, dan turut serta dalam mewujudkan ketertiban dunia berdasarkan prinsip kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia terbagi menjadi provinsi, yang kemudian dibagi lagi menjadi Kabupaten dan Kota. Setiap provinsi, kabupaten, dan kota memiliki pemerintahan sendiri. Pemerintah provinsi, kabupaten, dan kota berwenang untuk mengatur dan mengelola urusan pemerintahan sesuai dengan prinsip otonomi dan tugas pembantuan. Urusan pemerintahan yang menjadi tanggung jawab daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip otonomi, sementara urusan pemerintahan yang bukan tanggung jawab pemerintah daerah dilakukan dengan prinsip dekonsentrasi dan tugas pembantuan.² Pelaksanaan urusan pemerintahan dari pemerintah pusat hingga daerah merupakan bagian dari wewenang pemerintahan yang dipegang oleh Presiden sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara

² *Ibid*

Republik Indonesia Tahun 1945, sehingga tidak dapat dilakukan secara independen. Oleh karena itu, kerja sama dalam pembiayaan urusan tersebut sangat penting untuk mencapai tujuan negara.

Pembagian Negara Kesatuan Republik Indonesia menjadi provinsi, kabupaten, dan kota, serta pengaturan urusan pemerintahan antar pemerintahan menciptakan keterkaitan wewenang dan keuangan. Menurut Pasal 18A ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, hubungan keuangan, layanan publik, dan pemanfaatan sumber daya alam dan lainnya antara pemerintah dan pemerintah daerah harus diatur dan dilaksanakan secara adil dan sejalan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.

Berdasarkan hal ini, dirumuskan Undang-Undang yang mengatur hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah, dengan tujuan untuk meningkatkan pelaksanaan hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang sebelumnya diatur oleh Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang telah dicabut dan digantikan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.³

³ Subekti *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 2013, hlm 12.

Tanah, sebagai aset yang dapat dialihkan kepemilikannya, memiliki nilai ekonomis yang penting. Oleh karena itu, wajar jika pemilik tanah dikenai pajak sebagai bentuk kontribusi kepada Negara. Dalam transaksi jual beli properti, baik penjual maupun pembeli bertanggung jawab untuk membayar pajak. Dalam konteks ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran vital sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta tanah tertentu yang diatur oleh Undang-Undang, yang merupakan sumber informasi utama dalam pengelolaan data pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (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. PPAT wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.

Berikut adalah beberapa tugas PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016:

1. Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Akta yang dibuat akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
3. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (melegalisir).
4. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
5. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.
6. Membuat Akta risalah lelang.
7. Perikatan jual beli tanah.

8. Sewa menyewa tanah.

PPAT bertanggung jawab memastikan kepatuhan terhadap kewajiban pajak, terutama pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak, serta memberikan informasi yang diperlukan terkait proses pemungutan BPHTB dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT memiliki tugas pokok dalam kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur biaya jasa yang diterima oleh PPAT.

Dalam menjalankan tugasnya sehari-hari, PPAT kerap membantu masyarakat dalam membayar pajak pengalihan hak atas tanah, terutama BPHTB yang memiliki peran penting dalam pendapatan daerah. Karenanya, peran PPAT dalam implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022

sangat signifikan untuk memastikan kepatuhan terhadap kewajiban pajak, termasuk pembayaran BPHTB, sebelum akta jual beli ditandatangani.⁴

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pajak didefinisikan sebagai kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Definisi pajak menurut Rochmat Sumitro, yaitu iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (*kontraprestasi*) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Dapat dipaksakan mempunyai arti, apabila utang pajak tersebut tidak dibayar, maka utang tersebut dapat ditagih dengan kekerasan, seperti surat paksa, sita, lelang dan sandera. Dengan demikian, ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah sebagai berikut :

1. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang.
2. Jasa timbal tidak dapat ditunjukkan secara langsung.
3. Pajak dipungut oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah.
4. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum pemerintahan.

⁴ Rochmat Sumitro *Perpajakan Edisi Revisi* 2013 Jakarta, PT Grasindo, 2013, hlm 5

5. Dapat dipaksakan (bersifat yuridis).⁵

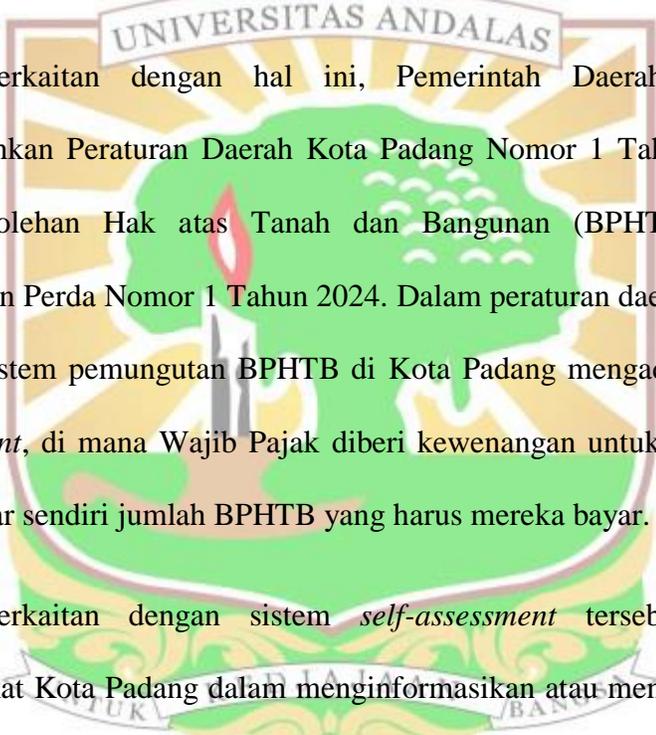
Tanggung jawab PPAT diatur dalam Pasal 50 “PPAT bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta, memeriksa keabsahan hak dan kewenangan yang menjadi objek akta, serta memeriksa keabsahan pembayaran BPHTB”. PPAT juga harus menyampaikan laporan pelaksanaan tugasnya kepada instansi yang berwenang setiap bulan.

Pasal 44 menjelaskan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Objek BPHTB meliputi pemindahan hak seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, dan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal 48 menyebutkan bahwa besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak dengan tarif BPHTB yang ditetapkan paling tinggi sebesar 5%. Besaran pokok BPHTB dihitung dengan mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak dengan tarif BPHTB yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden.

⁵ Tony Marsyahrul, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta, PT Grasindo, 2005, hlm 2

Dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Pemerintah memberikan kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak dan retribusi dengan penguatan melalui restrukturisasi jenis pajak, pemberian sumber-sumber perpajakan daerah yang baru, penyederhanaan jenis retribusi, yang berpengaruh secara signifikan terhadap simplifikasi pajak dan retribusi di daerah, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁶



Berkaitan dengan hal ini, Pemerintah Daerah Kota Padang mengesahkan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dicabut dan digantikan Perda Nomor 1 Tahun 2024. Dalam peraturan daerah ini dijelaskan bahwa sistem pemungutan BPHTB di Kota Padang mengadopsi sistem *self-assessment*, di mana Wajib Pajak diberi kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah BPHTB yang harus mereka bayar.

Berkaitan dengan sistem *self-assessment* tersebut, peran serta masyarakat Kota Padang dalam menginformasikan atau menyampaikan harga transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB sangat diperlukan, hal ini agar PPAT dapat menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik, sesuai dengan hukum yang berlaku untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban semua pihak terlindungi.

⁶ Yusran, Rio Rahmat., Dian Lestari Siregar. "Pengaruh BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Provinsi Riau" *Jurnal Akrab Juara*, Volume 2 (1): 73-84.2017

Di Kota Padang proses Pembayaran BPHTB dilakukan setelah adanya *Validasi* oleh PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024. Mekanisme *validasi* oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang yaitu cara membayar dan *Validasi* BPHTB, BAPPENDA Kota Padang bekerja sama dengan PPAT/PPATS yang menjabat di wilayah Kabupaten/Kota menggunakan aplikasi BPHTB Online by PPAT.

Cara mengurus *validasi* BPHTB, Wajib Pajak dapat mendatangi kantor BAPPENDA untuk melakukan pengurusan *validasi* BPHTB dengan terlebih dahulu daftar antrean online. Wajib Pajak mengisi formulir permohonan penelitian dilengkapi dengan dokumen pendukung antara lain berupa :

1. Fotokopi identitas Wajib Pajak.
2. Surat Kuasa dari Wajib Pajak dan fotokopi identitas penerima kuasa Wajib Pajak apabila dikuasakan.
3. Fotokopi kartu Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) bagi Wajib Pajak .
4. SSPD BPHTB dan bukti setor BPHTB yang telah divalidasi oleh bank
5. Fotokopi SPPT dan/atau STTS tahun terakhir, surat keterangan atau dokumen lainnya yang membuktikan bahwa Wajib Pajak tidak mempunyai tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari instansi yang berwenang.
6. Dokumen yang membuktikan/menunjukkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai dasar pembuatan akta atau dokumen legal perolehan hak lainnya.
7. Dokumen pendukung lain yang diperlukan (jika belum tanah bersertifikat maka dilengkapi dengan surat Keterangan tidak sengketa dan Surat Keterangan Riwayat Tanah).

Proses *validasi* membutuhkan waktu 3 hari kerja, namun jika dibutuhkan verifikasi lapangan maka menjadi 7 hari kerja. Peran dan Tanggung Jawab PPAT menurut Peraturan Daerah Kota Padang Terdapat

pada Pasal 10,11,12 Ketentuan Bagi Para Pejabat yang menyatakan bahwa yaitu :

Pasal 10 yang berisi tentang :

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menanda tangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (3) Kepala Kantor yang membidangi Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.

Pasal 11 yang berisi tentang :

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Walikota paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai system dan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap pelanggaran. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat 2 dikenakan sanksi administratif

berupa denda sebesar Rp. 1.000.000.00,- satu juta rupiah) untuk setiap laporan. Kepala Kantor yang membidangi pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah.

Aturan pelaksana Perda Kota Padang Nomor 1 tahun 2024, telah diundangkan Peraturan (Perwako) Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Perwako ditujukan kepada Bapenda Kota Padang sebagai ketentuan operasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya. Sebaiknya dalam Badan Pendapatan Daerah seharusnya dalam melakukan *verifikasi* penelitian Surat Setoran Pajak Daerah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak oleh karena dalam Pelaksanaan peralihan hak yang akan dilakukan oleh PPAT terhadap peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah. Sedangkan kenyataannya adalah dimana dalam penerapannya terjadi kesenjangan antara peraturan dan dengan praktiknya terkait *verifikasi* penelitian Surat Setor Pajak Daerah yang tidak mengatur dasar penilaian nilai harga tanah yang dijadikan objek transaksi peralihan hak atas tanah sehingga mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum mengenai dasar pengenaan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak tanah oleh Dinas Pendapatan Daerah.

Aturan pelaksana Perda Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024, telah diundangkan Peraturan (Perwako) Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Perwako ditujukan kepada Bapenda Kota Padang sebagai ketentuan operasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya.

Kaidah hukum yang menerangkan kondisi yang diharapkan atau kondisi seharusnya adalah Badan Pendapatan Daerah seharusnya dalam melakukan *verifikasi* penelitian SSPD berdasarkan nilai NJOP oleh karena dalam Pelaksanaan peralihan hak yang akan dilakukan oleh PPAT terhadap proses Pembagian Hak Bersama para pihak tidak menerima uang/tidak ada transaksi uang. Sedangkan keadaan yang sebenarnya diwaktu sekarang atau kenyataannya adalah dimana dalam penerapannya terjadi suatu keadaan yang terdapat ketidak sesuaian dan ketidak seimbangang diberikan ke masyarakat antara peraturan dan dengan prakteknya terkait *verifikasi* penelitian SSPD yang tidak mengatur dasar penilaian nilai harga tanah yang dijadikan objek transaksi peralihan hak atas tanah sehingga mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum mengenai dasar pengenaan berdasarkan NJOP tanah oleh Dinas Pendapatan Daerah. Harga pasar tanah tetap menjadi dasar dalam penentuan harga oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang tentang *verifikasi* dan hal ini menyebabkan kerancuan terhadap *verifikasi* dalam

proses Peralihan hak akibat pembagian hak bersama dan tentunya hal tersebut menjadi permasalahan bagi para PPAT serta bagi wajib dalam bertransaksi.

Maka masalah yang akan diteliti dalam hal ini adalah bagaimana Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang, dan apa sanksi yang diterapkan kepada PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukan bukti pembayaran Pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/bangunan di Kota Padang.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka peneliti tertarik melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk karya tulis yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kota Padang”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, pokok bahasan dalam penulisan tesis ini, yaitu :

1. Bagaimana Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang?

2. Apa Sanksi yang diterapkan kepada PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukan Bukti Pembayaran Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/ Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang diuraikan, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab PPAT dalam pembayaran Pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa sanksi yang diterapkan kepada PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukan pembayaran Pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/ bangunan

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat dan dampak yang baik dalam penambahan wawasan bagi masyarakat secara luas tentang ilmu hukum, ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu kenotariatan. Adapun penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut

:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dalam menambah bahan pustaka atau literatur mengenai Perkembangan ilmu hukum dalam bidang kenotariatan khususnya bagi PPAT, tentang Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan BPHTB Dikota Padang.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan masukan dan referensi yang bermanfaat bagi masyarakat dan semua kalangan yang membutuhkan dari akademis dan praktisi hukum khususnya dikalangan masyarakat, mahasiswa, PPAT serta calon PPAT dalam melaksanakan jabatan sebagai PPAT yang harus sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penafsiran peneliti terhadap judul tesis dengan topik “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kota Padang”. Dari penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan terdapat beberapa hasil penelitian terdahulu dalam bentuk tesis yaitu :

2. Rasgi Suyasman, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Jual Beli Di Kota Pariaman”. Adapun Permasalahan yang dibahas adalah :⁷
 - a. Bagaimana Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli pada Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKDP) di Kota Pariaman ?
 - b. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan atas Jual Beli di Kota Pariaman?
 - c. Apa kendala yang timbul dalam Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Jual Beli pada Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKDP) di Kota Pariaman?
3. Chairaini Tarigan, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Tahun 2017 dengan judul “Analisis Yuridis Atas Pelayanan Notaris/PPAT Kepada Kliennya Dalam Hal Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). (Studi di Kota Medan)”. Adapun Permasalahan yang dibahas adalah :⁸
 - a. Bagaimana pengaturan mengenai pelayanan Notaris/PPAT kepada kliennya dalam hal pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea

⁷ Rasgi Suyasman, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Jual Beli Di Kota Pariaman”. Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2017.

⁸ Chairaini Tarigan, *Analisis Yuridis Atas Pelayanan Notaris/PPAT Kepada Kliennya Dalam Hal Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). (Studi di Kota Medan)*. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017.

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris/PPAT menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku?

- b. Bagaimana akibat hukum atas penyalahgunaan kepercayaan yang diberikan oleh klien kepada Notaris/PPAT yang tidak melakukan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dititipkan kepada Notaris/PPAT?
 - c. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT, apabila lalai untuk segera membayarkan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dititipkan kepada Notaris/PPAT, sehingga mengakibatkan pajak yang bersangkutan menjadi kurang bayar?
4. Rahmayanti, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas Tahun 2017 dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Pajak Penghasilan (PPH) Untuk Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Kampar”⁹. Adapun permasalahan yang dibahas adalah:
- a. Bagaimana Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar?
 - b. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

⁹ Rahmayanti, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membantu Pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Pajak Penghasilan (PPH) Untuk Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Kampar*”, Fakultas Hukum Universitas Andalas. Kampar, 2017.

(BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kampar?

Perbedaan tulisan tersebut diatas, dengan ini adalah dalam penulisan lebih menekankan persoalan tanggung jawab PPAT dalam melakukan perlakuan hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan yang melibatkan pajak, serta membantu wajib pajak dalam perhitungan BPHTB, pengurusan pajak peralihan yaitu BBHTB serta sanksi terhadap PPAT yang menandatangani akta jual beli sebelum dilakukan bukti pembayaran Pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/ bangunan.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori ini merupakan hal yang dapat dijadikan landasan terhadap fakta-fakta yang dihadapkan, sehingga terlihatlah benar atau tidaknya suatu permasalahan. Komunitas perkembangan ilmu hukum selain tergantung kepada metodologi aktivitas penelitian dan imajinasi sosial dengan ditentukan oleh teori. Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir pendapat tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujuinya.¹⁰

¹⁰ M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 2017, hlm.34

a. Teori Tanggung Jawab Hukum

Pertanggung jawaban menurut istilah dibagi menjadi dua pertanggung jawaban yang menunjuk pada pertanggung jawaban dalam kamus hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum (konsekuensi hukum) yaitu tanggung jawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik atau kewajiban hukum (garis bawah dari peneliti).¹¹ Mengenai persoalan pertanggung jawaban pejabat menurut *Kranenburg* dan *Vegtig* ada dua teori yang melandasinya yaitu :¹²

1. Teori *fautes de personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm. 107

¹² Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 335-337.

merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Sedangkan Hans Kelsen menguraikan teori tentang pertanggung jawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa seseorang itu dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku (*deliquent*) adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.¹³

Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan, bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilafan” (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.¹⁴ Hans Kelsen dalam bukunya yang lain, membagi pertanggung jawaban menjadi empat macam yaitu :

¹³ Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet. ke-2, terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa* at (selanjutnya disingkat Hans Kelsen I) Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm. 56.

¹⁴ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, terjemahan Somardi, Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007, hlm 83. (Selanjutnya disingkat Hans Kelsen II).

1. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
2. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan¹⁵.

Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kewenangan PPAT berdasarkan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan tanggung jawab PPAT dalam pengurusan dan penyetoran BPHTB yang mendapat wewenang dari surat kuasa dan sebagai pihak yang mengetahui telah terjadi pembayaran BPHTB dan PPh yaitu dengan adanya tanda tangan PPAT dan stempel basah pada blangko BPHTB dan Blangko formulir permohonan *Validasi* PPh.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ketika membuat akta, yaitu :

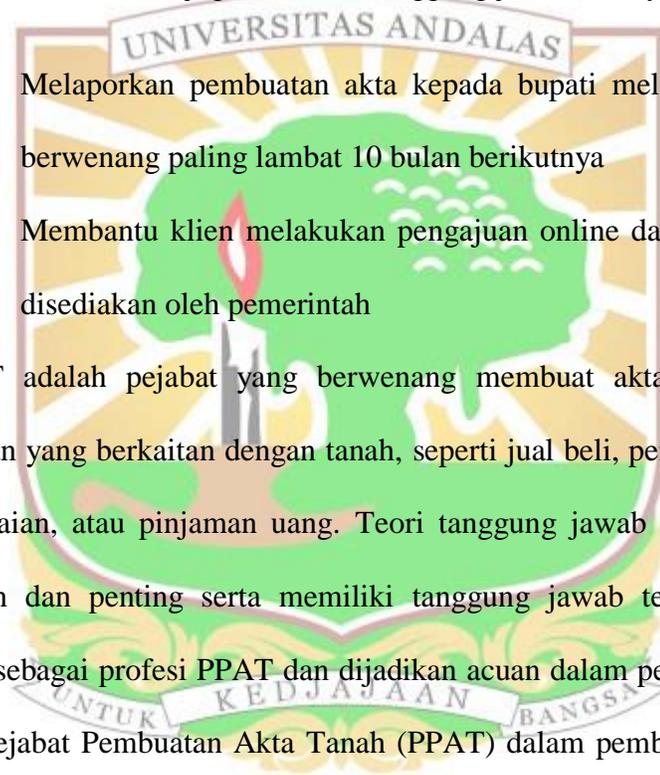
¹⁵ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien (selanjutnya disingkat *Hans Kelsen III*), Nuansa & Nusamedia, Bandung, 2006, hlm. 140

- b. Memastikan bahwa BPHTB telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran
- c. Menjamin bahwa BPHTB telah disetor ke kas negara atau kas pemerintah daerah

PPAT juga dapat membantu klien dalam menyetorkan BPHTB dan PPh. Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab lainnya, yaitu:

- a. Melaporkan pembuatan akta kepada bupati melalui pejabat yang berwenang paling lambat 10 bulan berikutnya
- b. Membantu klien melakukan pengajuan online dalam website yang disediakan oleh pemerintah

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan tanah, seperti jual beli, pemberian hak baru, penggadaian, atau pinjaman uang. Teori tanggung jawab hukum ini sangat berkaitan dan penting serta memiliki tanggung jawab terhadap apa yang dijalani sebagai profesi PPAT dan dijadikan acuan dalam peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran pajak Bea perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang. Teori ini digunakan dalam menganalisis permasalahan nomor 1.



b. Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Efektivitas adalah kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) dari pada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya. Jadi efektivitas hukum menurut pengertian di atas mengartikan bahwa indikator efektivitas dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya merupakan sebuah pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai dengan apa yang telah direncanakan.

Menurut Hans Kelsen, jika berbicara tentang efektivitas hukum, dibicarakan pula tentang "Validitas Hukum". Validitas Hukum berarti bahwa norma-norma hukum itu mengikat, bahwa orang harus berbuat sesuai dengan yang diharuskan oleh norma-norma hukum, bahwa orang harus mematuhi dan menerapkan norma-norma hukum. "Efektivitas Hukum" berarti bahwa orang benar-benar berbuat sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana mereka harus berbuat, bahwa norma-norma itu benar-benar diterapkan dan dipatuhi.¹⁶

Tujuan hukum adalah untuk mencapai kedamaian dengan mewujudkan kepastian dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum menghendaki

¹⁶ Sabian Usman, *Dasar-Dasar Sosiologi*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2019, hlm 12.

perumusan kaedah-kaedah hukum yang berlaku umum, yang berarti pula bahwa kaedah-kaedah tersebut harus ditegakkan atau dilaksanakan dengan tegas. Hal ini menyebabkan bahwa hukum harus diketahui dengan pasti oleh para warga masyarakat, oleh karena hukum tersebut terdiri dari kaedah-kaedah yang ditetapkan untuk peristiwa-peristiwa masa kini dan untuk masa-masa mendatang serta bahwa kaedah-kaedah tersebut berlaku secara umum. Dengan demikian, maka di samping tugas-tugas kepastian serta keadilan tersimpul pula unsur kegunaan di dalam hukum. Artinya adalah bahwa setiap warga masyarakat mengetahui dengan pasti hal-hal apakah yang boleh dilakukan dan apa yang dilarang untuk dilaksanakan, di samping bahwa warga masyarakat tidak dirugikan kepentingan-kepentingannya di dalam batas-batas yang layak.¹⁷

Hukum di Indonesia sangat sulit untuk dijawab secara tepat dan bahkan sukar untuk mendekati ketepatan sekalipun. Beberapa gejala dapat dikemukakan untuk memberikan petunjuk-petunjuk serta gambaran yang agak luas. Sejak tahun 1945 Indonesia telah mengalami proses transformasi di bidang hukum, sejak tahun tersebut antara lain telah banyak Perundang-Undangan baru yang diperlakukan, disamping banyaknya keputusan-keputusan badan-badan peradilan yang telah berbeda dengan yurisprudensi zaman kolonial. Walaupun demikian, masih banyak kaidah-kaidah hukum dari

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia* Jakarta: Universitas Indonesia, 2018, hlm 21

zaman kolonial yang tetap berlaku secara tegas maupun samar-samar, dan kalau pun ada yang telah dihapuskan masih sulit untuk menghapuskan alam pikiran lama yang masih berorientasi pada sistem hukum di Indonesia telah banyak dipengaruhi oleh cita-cita baru yang timbul dan tumbuh sejak proklamasi kemerdekaan pada tahun 1945.¹⁸

Efektivitas hukum dalam tindakan atau realitas hukum dapat diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak. Salah satu upaya yang biasanya dilakukan agar supaya masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi-sanksinya. Sanksi-sanksi tersebut bisa berupa sanksi negatif atau sanksi positif, yang maksudnya adalah menimbulkan rangsangan agar manusia tidak melakukan tindakan tercela atau melakukan tindakan yang terpuji.¹⁹

Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas Hukum

a. Faktor Hukumnya Sendiri

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. “Kepastian

¹⁸ *Ibid* hlm16

¹⁹ Salman Luthan, “Penegakan Hukum dalam Konteks Sosiologis”, *Jurnal Hukum*, Volume IV, 2017, hlm57

Hukum” sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan Undang-Undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai.

b. Faktor Penegak Hukum

Faktor ini meliputi pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum atau *law enforcement*. Bagian-bagian itu *law enforcement* adalah aparatur penegak hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum secara proporsional. Aparatur penegak hukum mencakup pengertian mengenai institusi penegak hukum dan aparat (orangnya) penegak hukum, sedangkan aparat penegak hukum dalam arti sempit dimulai dari kepolisian, kejaksaan, kehakiman, penasihat hukum dan petugas sipil lembaga pemasyarakatan. Setiap aparat dan aparatur diberikan kewenangan dalam melaksanakan tugasnya masing-masing, yang meliputi kegiatan penerimaan laporan, penyelidikan, penyidikan, penuntutan, pembuktian, penjatuhan vonis dan pemberian sanksi, serta upaya pembinaan kembali terpidana.²⁰

²⁰ *Ibid*, hlm 56

c. Faktor Masyarakat

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian didalam masyarakat. Masyarakat mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum.²¹

Alasan digunakan Teori Efektifitas Hukum yaitu penetapan NPOP oleh BAPENDA didasarkan pada nilai pasar untuk seluruh bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pemungutan tersebut dinilai membebani dan menimbulkan ketidak pastian hukum bagi masyarakat akibat ketidaksinkronan aturan hukum dan aparatur administratif pemerintahan yang kurang memahami asas umum pemerintahan yang baik dan dinilai hanya ingin mencapai target pajak daerah. Sehingga efektifitas hukum belum bisa diraih. Teori ini dipakai untuk menjawab permasalahan nomor 2.

2.Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kegunaan kerangka konseptual adalah untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang topik yang akan dibahas. Selanjutnya untuk menghindari kesalahan dalam memaknai konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian, maka berikut ini penjelasan variabel judul penelitian :

²¹ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat* Bandung: Angkasa, 2017, hlm 87

1. Tanggung Jawab PPAT

“Tanggung Jawab” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.²²

Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggung jawabannya.²³

Menurut Hukum Perdata, dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena telah melakukan kesalahan

²² Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005, hlm 12.

²³ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48.

tersebut mengakibatkan kerugian kepada orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.²⁴

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pejabatan umum yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menetapkan pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu :

²⁴ *Ibid*

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus yaitu:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari

Departemen Luar Negeri sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.²⁵

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 adalah peraturan yang mengubah PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PP Nomor 24 Tahun 2016 bertujuan untuk meningkatkan peran PPAT dan pelayanan kepada masyarakat dalam hal pendaftaran atas tanah. Beberapa perubahan yang dibuat dalam PP Nomor 24 Tahun 2016, di antaranya :

- a. Mengubah definisi
- b. Mengubah syarat untuk menjadi PPAT dari 30 tahun menjadi 22 tahun
- c. Mengubah wilayah kerja PPAT dari Kabupaten/Kota menjadi Provinsi
- d. Mengubah ketentuan mengenai berhentinya jabatan PPAT
- e. Menentukan bahwa PPAT harus mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya
- f. Menentukan bahwa PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris, harus berkantor yang sama dengan tempat kedudukan notaris

²⁵ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, PT Kharisma Putra Utama, Cetakan ke-1, Januari 2016, hlm. 65-66.

PP Nomor 24 Tahun 2016 diundangkan oleh Menteri Hukum dan HAM Yasonna H Laoly pada tanggal 27 Juni 2016.

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

BPHTB adalah pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak (pembeli) karena diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan akibat peralihan hak atas tanah dan bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2016 Tentang BPHTB kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB yang kemudian kita kenal sebagai Undang-Undang BPHTB, kemudian berdasarkan Prinsip Kesetaraan Hak (Demokrasi), Pemerataan dan Keadilan, Peran serta masyarakat, dan Pertanggungjawaban yang berwenang lebih jelas (*Akuntabilitas*) dengan memperhatikan potensi daerah yang besar dalam pajak maka demi pemerataan pajak lahirlah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang mengatur tentang PBB dan BPHTB dan digantikan Perda Nomor 8 Tahun 2024. Berdasarkan Pasal 40 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) menyatakan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.²⁶

²⁶ Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, "Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea

Direktoral Jenderal Pajak mengeluarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 Tentang tata cara penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran Pajak Penghasilan atas Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, dimana diatur tentang pentingnya *Validasi PPh*.

4. Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahya hak pemilikan sebidang atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena suatu perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas Tanah).²⁷

Peralihan hak atas tanah atau kenal juga peralihan hak dari pemilik yang lama kepemilik yang baru, dimana berdasarkan cara peralihan haknya, maka dapat dibagi menjadi dua yaitu peralihan hak atas tanah, Pertama yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan yang kedua dialihkan menunjuk

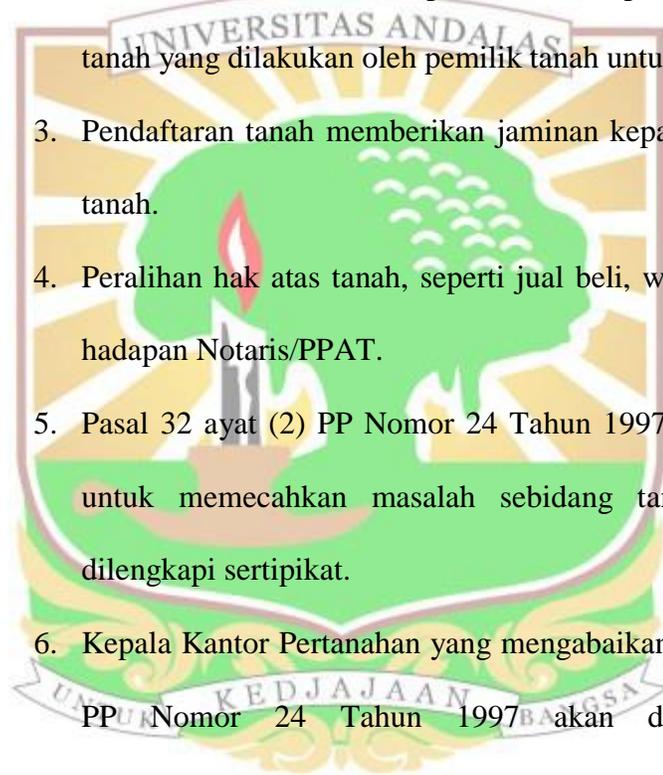
Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan'', *Jurnal Akta* Volume 5 Nomor 1, Maret 2018, hlm. 125

²⁷ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cetak. 2, Jakarta, Universitas Trisakti, September 2012, hlm. 56.

pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilik hak atas tanah contohnya melalui jual beli. Peralihan Hak melalui jual beli dapat dilakukan melalui PPAT dimana Pihak Penjual dan Pihak Pembeli datang ke Kantor PPAT dengan masing-masing melengkapi Identitas para pihak yaitu fotokopi KTP, KK, NPWP dan pembeli membawa sertifikat asli tanahnya selanjutnya para pihak membayar pajak masing-masing yaitu PPh untuk penjual dan BPHTB untuk pembeli yang telah di *verifikasi* dan *validasi* oleh para pihak maka selanjutnya bukti bayar pajak masing-masing diserahkan kepada PPAT dan selanjutnya ditandatangani Akta jual beli yang telah disiapkan terlebih dahulu oleh PPAT ini dilakukan setelah PPAT setempat memeriksa keaslian sertifikat Ke BPN yaitu mengecek lokasi tanah di sertifikat (*Ploting*), mengecek kesesuaian data fisik dengan yuridis berupa peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah di BPN (*Ceking*) selanjutnya di (*Verifikasi*) BPN dimana dilakukan pemeriksaan kebenaran sertifikat dengan data fisik dan yuridis di BPN maka, selanjutnya PPAT dengan melengkapi syarat pendaftaran balik nama melalui jual beli datang ke BPN wilayah tanah tersebut untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur berbagai hal terkait pendaftaran tanah, di antaranya :

1. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara teratur, berkesinambungan, dan terus menerus. Kegiatan tersebut meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik.
2. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk pertama kali.
3. Pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah.
4. Peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, wajib dicatatkan di hadapan Notaris/PPAT.
5. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan untuk memecahkan masalah sebidang tanah yang sudah dilengkapi sertipikat.
6. Kepala Kantor Pertanahan yang mengabaikan ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 akan dikenakan sanksi administratif.
7. Hak-hak yang didaftar dan hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah.



5. Jual Beli

Jual beli dalam BW terdapat dalam Pasal 1457, Undang-undang yang mengatur jual beli tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. UUPA ini mengatur hak kepemilikan atas tanah, termasuk hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, dan hak sewa.

Selain UUPA, ada beberapa hal lain yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu:

- a. Jual beli tanah harus dilakukan sesuai asas tunai dan terang. Asas tunai berarti pembayaran harga tanah dan penyerahan hak dilakukan pada saat yang sama. Asas terang berarti jual beli tanah dilakukan secara terbuka.
- b. Pembeli harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan pemerintah yang dapat memiliki hak milik atas tanah.
- c. Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- d. Menjual tanah yang bukan miliknya secara melawan hukum dan memperoleh keuntungan dapat diancam pidana penjara paling lama empat tahun.

Jual beli tanah adalah proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli melalui perjanjian yang terikat hukum. Proses jual beli tanah memiliki beberapa tahapan, yaitu:

- a. Membuat perjanjian pengikat jual beli
- b. Membuat akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Mengajukan akta jual beli sebagai syarat untuk mendaftar sertifikat kepemilikan tanah.

Dalam jual beli tanah, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, di antaranya :

1. Jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti pemindahan hak harus dilakukan di hadapan kepala adat, sedangkan tunai berarti pembayaran harga dilakukan secara serentak.
2. Jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat dianggap sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Jual beli tanah merupakan peluang investasi yang menjanjikan karena nilai tanah cenderung meningkat setiap tahunnya.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian ini dengan menentukan beberapa tahap penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Metode yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan atau Perundang-Undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif,²⁸ dalam penelitian ini menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan dilapangan, khususnya dalam pemungutan BPHTB di Kota Padang. Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu ; pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda, kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden, ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.²⁹

²⁸. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI, 2012, hlm.52

²⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, edisi revisi, cetakan 24, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2012, hlm.9-10

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif, yakni menganalisis dengan cara menggambarkan, menelaah, menjelaskan atau menganalisis suatu peraturan Perundang-Undangan yang dikaitkan dengan teori dan pelaksanaannya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Suatu bentuk penelitian yang diharapkan mampu memberikan gambaran dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk proses peralihan hak atas tanah di Kota Padang. Selanjutnya dilakukan analisis terhadap hasil penelitian dengan menggunakan Peraturan Perundang-Undangan dan teori yang relevan, serta mengambil populasi dan sampel.

3. Jenis Data dan Sumber Data Penelitian

Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, data sekunder, dan data tersier serta dukungan data penelitian berupa wawancara terbuka dengan pihak terkait.³⁰ Data primer merupakan bahan hukum yang mengikat.³¹ Penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang memberikan penjelasan mengenai data hukum primer.³² Data yang digunakan dalam penelitian ini, ialah

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Op.,cit*, hlm.52

³¹ *Ibid*, hlm.14

³² *Ibid*, hlm 15

a). *Data Primer*

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.³³ Data primer diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.³⁴

b). *Data Sekunder*

Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum yang terdiri dari :

1). Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yakni studi kepustakaan yang terdiri dari dokumen-dokumen, peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan permasalahan, yaitu :

- b) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- d) Peraturan Tentang PPAT Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³³ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm.2.

³⁴ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2013, hlm. 81.

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan.
- f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 261/PMK.03/2016 Tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
- g) Peraturan Daerah (PERDA) Kota Padang No.1 Tahun 2024 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).
- h) Peraturan Walikota Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- i) Keputusan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik IPPAT.

2). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diambil memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti teori, bahan pustaka, internet dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.³⁵

a). Buku-buku yang berhubungan

³⁵ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, CV. Alfabert, Bandung, 2012, hlm. 115.

- b).Jurnal dan Makalah dari hasil penelitian
 - c).Teori hukum dan pendapat sarjana yang ada di web-site, yang materinya bisa dipertanggungjawabkan
- 3). Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan keterangan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.³⁶

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut :

a. Wawancara

Wawancara dilakukan menggunakan metode semi terstruktur dengan memuat dan menyusun pertanyaan terlebih dahulu dan melakukan tanya jawab dengan responden untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan. Pada setiap pertanyaan yang diajukan secara *Purposive Sampling*, yaitu teknik pengambilan sumber data dengan pertimbangan tertentu, responden diambil sebagai sampel karena peneliti menganggap bahwa responden dipilih tersebut memiliki informasi yang diperlukan bagi penelitian ini. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan berlokasi di Jalan Veteran No 44 B di Kantor PPAT Desrizal Idrus Hakimi,SH dan di kantor PPAT Indra Jaya S.H.Mkn yang beralamat di Jalan

³⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm.114.

H. Agus Salim No 62, Sawahan, kecamatan Padang Timur untuk mendapatkan data hal-hal yang dilakukan PPAT Kota Padang dalam Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan untuk proses peralihan hak atas tanah di Kota Padang.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah metode pengumpulan data yang dilakukan menggunakan dokumen-dokumen yang ada serta dokumen tertulis. Hal ini dilakukan untuk memperoleh literatur-literatur yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang dirumuskan. Studi dokumen dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, yang mana diawali dengan studi dokumen terhadap bahan primer, lalu berlanjut pada bahan hukum sekunder dan tersier.³⁷ Dalam melakukan studi dokumen bahan yang akan digunakan harus diperhatikan karena bahan tersebut sangat menentukan kepada hasil dari penelitian.

5. Analisis Data dan Teknik Pengolahan

a. Pengolahan Data

³⁷ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm 13.

Pengolahan data secara data primer yang diperoleh di lapangan, terhadap data hasil wawancara akan dianalisis dengan cara verbatim yaitu tahap dimana peneliti menyalin hasil wawancara dari bentuk audio ke dalam bentuk tulisan kata demi kata/transkrip maupun data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum dan bahan non hukum yang dimaksud disini berkaitan erat dengan sistematika penulisan. Walaupun sistematika penulisan dapat berubah tetapi sangat membantu dalam pengolahan data yang dikumpulkan. Seluruh data yang diperoleh dipilih dan disusun sesuai kategorinya masing-masing dalam metode penelitian. Kemudian data tersebut dimasukkan kedalam bab-bab dan sub bab.

b. Analisis Data

Data dalam analisis ini menggunakan analisis kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.³⁸ Yaitu dengan cara melakukan penafsiran terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. karena data diolah dalam bentuk kalimat yang menjelaskan penelitian ini yang bukan berbentuk angka-angka. Dari hasil tersebut berbentuk kalimat ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan dan menghasilkan data yang tersusun secara sistematis berdasarkan peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan dari hasil penelitian.

³⁸ Suratman dan Philips Dillah, *Op.Cit.* hlm. 177.

