

**PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN  
SISTEM *SELF ASSESSMENT*  
PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN**

**TESIS**

**DIANA IDOLA HOTMARITO**

**0906652596**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
SALEMBA  
JUNI 2012**

**PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN  
SISTEM *SELF ASSESSMENT*  
PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan**

**DIANA IDOLA HOTMARITO**

**0906652596**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
SALEMBA  
JUNI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah Hasil Karya Sendiri, dan Semua Sumber Baik yang Dikutip  
Maupun Dirujuk Telah Saya Nyatakan dengan Benar.**

**Nama : Diana Idola Hotmarito**

**NPM : 0906652596**

**Tanda Tangan : **

**Tanggal : 22 Juni 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : DIANA IDOLA HOTMARITO

NPM : 0906652596

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : **PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM *SELF ASSESSMENT* PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Roesnastiti Prayitno, S.H., M.A.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Chairunnisa Said Selenggang, S.H., M.Kn.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juni 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan anugerahNya yang selalu melimpah serta tidak pernah terlambat yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan TESIS dengan judul PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM *SELF ASSESSMENT* PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Penulisan TESIS ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan TESIS ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Roesnastiti Prayitno, S.H.,M.A., selaku Dosen Pembimbing TESIS yang telah memberikan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penulisan tesis ini. Terima kasih pula untuk nasihat dan ilmu pengetahuan yang Ibu berikan mengenai Kode Etik Jabatan Notaris dan Kode Etik manusia dalam hidup bermasyarakat. Hal tersebut sungguh merupakan wawasan tak ternilai yang membekas dalam hati penulis dan menjadi pedoman bagi penulis dalam menjalankan kehidupan di masa mendatang.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Ibu Chairunnisa Said Selenggang,S.H.,M.Kn. selaku anggota Dewan Penguji yang telah meluangkan waktu untuk Penulis dan memberikan saran dan masukan yang bermanfaat bagi penulis;
4. Para Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia;

5. Seluruh Staff Administrasi, Perpustakaan dan Pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok dan Salemba;
6. Bapak Winanto Wiryomartani, S.H.,M.Hum, selaku Anggota Majelis Pengawas Pusat Notaris, yang telah memberikan waktu untuk memberikan informasi dan nasihat yang sangat berguna bagi Penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
7. Ibu Hj.Ofiyati Sobriyah,S.H., selaku Pengurus Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bidang Pembinaan Anggota dan juga Notaris-PPAT di wilayah Jakarta Utara sebagai narasumber tesis ini;
8. Ibu Irma Devita Purnamasari, S.H.,M.Kn, Notaris-PPAT di wilayah Jakarta Utara sebagai narasumber tesis ini;
9. Bapak H.Bambang Trisianto, S.H.,M.Kn, Notaris-PPAT di wilayah Jakarta Utara sebagai narasumber tesis ini;
10. Ibu Diah Anggraini, S.H.,M.Hum, Notaris-PPAT di wilayah Jakarta Utara sebagai narasumber tesis ini;
11. Bapak Johny Dwikora Aron, S.H., Notaris-PPAT di wilayah Jakarta Utara sebagai narasumber tesis ini;
12. Bapak Dr.Arsin Lukman, S.H., Dosen pengampu mata kuliah Hukum Agraria Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang juga merupakan Notaris-PPAT di wilayah Jakarta Barat yang mau berbagi ilmu dan petunjuk yang bermanfaat bagi penulis untuk tesis ini;
13. Ibu Egie Setiawati, S.H., Kepala Sub Bagian Tata Usaha Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara sebagai narasumber tesis ini;
14. Bapak Drs. H. Adjis, Kepala Seksi Pendaftaran dan Penatausahaan Pajak Daerah Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara sebagai narasumber tesis ini;
15. Kedua Orangtua penulis, mami tercinta Sondang Tiominar Apul Harahap,S.H.,M.M. dan papi terkasih Pison Siregar beserta seluruh keluarga besar Siregar dan Harahap yang senantiasa sabar pada penulis,

membantu Penulis dalam dukungan doa dan materi serta memberikan kasih sayang tak terhingga sehingga tesis ini bisa terselesaikan;

16. Sahabat-sahabat penulis tercinta, Ellen Sumitro, S.Farm.,Apt., Yohana Permata Sari,S.DKv, Anissa Ayu,S.T., yang senantiasa sabar mendengarkan curahan hati penulis dan membantu dalam dukungan doa untuk penulis mulai dari proses perkuliahan hingga dalam proses pembuatan tesis ini;
17. Rekan-rekan tercinta PMK FH UGM;
18. Sahabat-sahabat MACAN PANGGUNG : Anggi, Uke, Mbak Gita, Mbak Febie, Rendhy, Allan, Panji, Mas Taruna, Dimas, Mbak Made, Mas Fajar, Mbak Novi, terima kasih sudah jadi komunitas pertama yang menerima Penulis di MKn FHUI Salemba dan selalu membantu penulis dalam perkuliahan;
19. Sahabat dan teman seperjuangan Magister Kenotariatan Salemba angkatan 2009 yang saling membantu dalam belajar dan senantiasa memberikan informasi yang bermanfaat bagi penulis : Ci Mon sang mentor hukum waris; Anin yang juga mentor waris dan sesama ELF; mbak Sindi, rekan satu bimbingan tesis yang saling membantu dalam proses penulisan tesis; Anda, Bayu, Pak Wesly; Mbak Chris; Mbak Tini; dan semua kawan yang tidak bisa disebutkan satu persatu, semoga kita menjadi sahabat hingga akhir hayat serta menjadi notaris yang handal dan tetap saling membantu dalam kebaikan hingga akhir pengabdian kita!

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan bidang hukum di Indonesia.

Jakarta, 22 Juni 2012

Penulis



DIANA IDOLA HOTMARITO

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Diana Idola Hotmarito

NPM : 0906652596

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM *SELF ASSESSMENT* PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal: 22 Juni 2012

Yang menyatakan



(DIANA IDOLA HOTMARITO)

## Abstrak

Nama : DIANA IDOLA HOTMARITO  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Notaris selaku PPAT selain tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dalam hal melaksanakan sistem *self assessment* pemungutan pajak BPHTB tunduk pula pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang terbit sebagai akibat amanat perkembangan pengaturan otonomi daerah di Indonesia. Tesis ini memakai Metode Yuridis Empiris dan menggunakan Teknik Analisa Data Kualitatif, menganalisa secara teoritis apa saja perubahan yang timbul akibat berlakunya Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi peran Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Selanjutnya dilakukan wawancara terhadap pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Jakarta Utara dan Notaris selaku PPAT di wilayah kotamadya Jakarta Utara agar diketahui hambatan dan kesulitan yang ditemui pada tataran praktek. Dari hasil analisa tersebut didapatkan simpulan bahwa peran Notaris selaku PPAT menjadi semakin serta banyak ditemui hambatan terutama masalah teknis pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah sehingga memperlambat kerja Notaris selaku PPAT dalam menerapkan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Saran yang dapat diberikan adalah agar Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan perhatian khusus mengenai masalah ini dengan memperjuangkan penghargaan materiil dan moril bagi peran Notaris selaku PPAT dalam hal pemungutan BPHTB ini bahkan jika perlu secara tegas menolak ketentuan yang memberatkan Notaris selaku PPAT namun tidak memberikan sedikit pun penghargaan kepada Notaris selaku PPAT. Pemerintah Daerah di sisi lain harus tanggap pula kepada keluhan Notaris selaku PPAT ini dan membenahi diri, mulai dari tataran peraturan daerah dengan memasukkan penghargaan kepada Notaris selaku PPAT dan juga pada tataran praktek dengan membenahi seluruh kinerja pelayanan pajak BPHTB kepada masyarakat.

Kata kunci :

Peran Notaris selaku PPAT, *Self Assessment*, BPHTB, Pajak Daerah, Jual Beli.

## ABSTRACT

Name : DIANA IDOLA HOTMARITO  
Courses : Master of Notary  
Title : THE ROLE OF NOTARY AS OFFICIAL LAND DEED  
MAKER IMPLEMENTING THE SELF ASSESSMENT  
SYSTEM OF BEA ACQUISITION OF LAND AND  
BUILDINGS IN SELL AND PURCHASE OF LAND  
AND BUILDING TITLE OF RIGHTS

Notary as PPAT besides subject to the Act No. 30 of 2004 concerning Notary and Government Regulation No. 37 of 1998 on Regulation of Land Title Deed makers, in terms of performing self-assessment system of BPHTB also subject to Law Number 28 Year 2009 on Local Taxes and Levies which appeared from the mandate of the development of regional autonomy arrangements in Indonesia. This thesis is using Juridical Empirical Methods and using the Qualitative Data Analysis Technique, theoretically identify changes resulting from the enactment of the Regional Province Rule of Jakarta Capital Special Region No. 18 of 2010 on Bea Acquisition Of Land and Buildings considering the role of Notary as PPAT to imply the self assessment when voting the BPHTB of buying and selling of land and buildings. Further, interviews were conducted against the North Jakarta Revenue Department officials and North Jakarta Municipal Notary PPAT to know the obstacles and difficulties encountered at the level of practice. After analyzing the datas we can obtain conclusion that the role of the Notary as PPAT is heavier and found many barriers, especially in technical problems of BPHTB collection by the local government. Advice can be given is that the Indonesian Notaries Association and the Association of Land Deed Officer give special attention on this issue and fight for the respect in the material and moral form and support for the right of Notary as PPAT in this collection of BPHTB and if it is necessary to be done, should be explicitly reject the burdensome provisions of Notary as a PPAT in this BPHTB matters because there is no award at all. Local Government, on the other side, must respond to these complaints and reorganize themselves, ranging from the level of local regulations by entering a tribute to the Notary as PPAT and also at the level of practice by fixed up the entire performance BPHTB tax services to the community.

Keywords :

Notary role as PPAT, Self Assessment, BPHTB, Local Tax, Sale and Purchase

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	<b>x</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	9
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.3 Metode Penelitian	10
1.4 Sistematika Penulisan	13
<b>BAB II. PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM <i>SELF ASSESSMENT</i> PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)</b>	
2.1 TINJAUAN UMUM MENGENAI PROFESI NOTARIS	15
2.1.1. Sejarah Singkat Perkembangan Profesi Notaris di Indonesia	15
2.1.2. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris	17
2.1.3. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan yang dimiliki Notaris dalam membuat akta	19
2.1.4. Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris	26
2.1.5. Kode Etik Notaris dalam Pembuatan Akta	29

2.2	TINJAUAN UMUM MENGENAI PROFESI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)	35
2.2.1.	Sejarah Perkembangan Profesi PPAT	35
2.2.2.	Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	40
2.2.3.	Kewenangan, Kewajiban dan Larangan yang bagi PPAT	42
2.2.4.	Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan PPAT	47
2.2.5.	Kode Etik PPAT	48
2.2.6.	Peran Kode Etik Notaris dan Kode Etik PPAT berkaitan dengan Pelaksanaan <i>Self Assessment</i> oleh Notaris selaku PPAT pada Pemungutan BPHTB Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan	51
2.3	TINJAUAN UMUM MENGENAI PELAKSANAAN PUNGUTAN PAJAK DAN BPHTB SETELAH BERLAKUNYA UU NO.28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH	57
2.3.1.	Definisi dan Unsur-Unsur yang terdapat pada Pungutan Pajak	57
2.3.2.	Definisi dan Unsur-Unsur yang terdapat pada Pungutan BPHTB	64
2.4.	PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH DAN BANGUNAN	70
2.4.1.	Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No.18 Tahun 2010 tentang BPHTB memberikan kewajiban Baru bagi Notaris selaku PPAT	70
2.4.2.	Hambatan dan kesulitan yang ditemui oleh Notaris selaku PPAT dalam Penerapan Sistem <i>Self Assessment</i> pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan	74
<b>BAB III.</b>	<b>PENUTUP</b>	
3.1	SIMPULAN	78
3.2	SARAN	80
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>83</b>
	<b>DAFTAR TABEL</b>	<b>88</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. LATAR BELAKANG**

Negara pada awalnya terbentuk akibat berkumpulnya manusia yang hidup bersama-sama dalam satu kelompok karena wilayah tempat tinggal yang saling berdekatan, untuk mempertahankan hidupnya dan secara alami menjalankan sifat manusia yang tidak bisa hidup seorang diri saja sebagai makhluk sosial. Dahulu kala pada jaman perburuan saat manusia hidup dengan menangkap hewan di hutan sebagai mata pencaharian, manusia hidup berpindah-pindah, namun kemudian seiring dengan kemajuan zaman, manusia tinggal menetap dan mulai bercocok tanam mengolah tanah dan mengambil hasilnya sebagai sumber makanan. Pada masa tinggal menetap dan bercocok tanam ini, kelompok manusia yang disebut sebagai masyarakat primitif merasakan perlu adanya seorang pemimpin (*primus inter pares*) atau sekelompok orang yang bertugas sebagai pemimpin yang dipilih atau ditunjuk oleh anggota masyarakat karena dipercaya kemampuannya dalam menyelesaikan masalah dan kepadanya diberi wewenang untuk bertindak atas nama masyarakat untuk memenuhi kepentingan masyarakat.

Pertambahan jumlah penduduk dan semakin rumitnya masalah menyebabkan diperlukan peraturan yang tidak tertulis maupun yang tertulis. Selanjutnya, dibutuhkan sebuah organisasi untuk menjawab kebutuhan akan kejelasan hierarkisitas kekuasaan serta pentingnya pengawal bagi pelaksanaan dari peraturan-peraturan yang ada dan telah disepakati bersama tersebut agar berjalan dengan tertib karena tidak bisa lagi diawasi oleh satu atau dua orang saja. Organisasi dengan kekuasaan untuk memaksakan suatu adanya peraturan agar dipatuhi oleh warganya tersebut inilah yang kemudian disebut negara dan kita

kenal hingga saat ini, sehingga pengertian negara tersebut sejalan dengan apa yang diungkapkan oleh Bapak Ilmu Negara, Georg Jellinek yang juga seorang profesor ilmu hukum publik dari Universitas Heidelberg, Jerman, yang menyatakan bahwa negara adalah organisasi kekuasaan dari sekelompok manusia yang telah berkediamaan di wilayah tertentu.

Negara kita, Negara Kesatuan Republik Indonesia yang selanjutnya dalam penulisan hukum ini akan disebut Indonesia, adalah negara besar dan berdaulat yang menjadi rumah bagi berbagai macam suku bangsa, etnis dan budaya. Indonesia menjadi salah satu negara yang terletak di Asia Tenggara, dilewati oleh garis khatulistiwa dan berada di antara benua Asia dan Australia serta antara Samudra Pasifik dan Samudra Hindia. Karena letaknya yang berada di antara dua benua, dan dua samudra, ia disebut juga sebagai Nusantara (Kepulauan Antara). Terdiri dari 17.508 pulau, Indonesia adalah negara kepulauan terbesar di dunia, dengan populasi sebesar 222 juta jiwa pada tahun 2006, Indonesia adalah negara berpenduduk terbesar keempat di dunia.<sup>1</sup>

Indonesia, seperti negara lain di belahan dunia ini, memiliki kewajiban untuk melayani kebutuhan dari masyarakatnya melalui berbagai macam bentuk penyelenggaraan tugas negara. Untuk mencapai hidup sejahtera, negara membutuhkan dana yang tidak sedikit untuk membiayai berbagai keperluan pembangunan. Penyelenggaraan tugas negara tersebut memerlukan biaya yang identik dengan uang. Untuk mendapatkan uang, selain mencetak sendiri atau meminjam dari luar negeri, banyak jalan yang ditempuh oleh pemerintah<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), pemasukan dana yang di terima oleh negara diperoleh dari Dalam Negeri, yang antara lain diperoleh dari Penerimaan Minyak dan Gas, Pajak dan Bukan Pajak.

Pajak telah menjadi primadona sebagai sektor yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di negara Indonesia.

---

<sup>1</sup> <http://www.indonesia.go.id/in/sekilas-indonesia/geografi-indonesia.html> diunduh 9 Juni 2012.

<sup>2</sup> Darwin, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, ed.1, (Jakarta : Penerbit Mitra Wacana Media, 2010), hal.1.

Menurut pendapat R. Santoso Brotohadiharjo, Pajak adalah :

Iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran Umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>3</sup>

Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak dan cara pembayaran pajak. Dengan demikian diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga di satu pihak mendorong wajib pajak melaksanakan dengan kesadaran kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindari dari pajak.<sup>4</sup> Berdasarkan data dari Direktorat Jenderal (selanjutnya disingkat Ditjen) Pajak Departemen Keuangan, realisasi total penerimaan pajak pada Januari-November 2008 mencapai Rp 508,4 triliun atau sudah mencapai 95,13% dari target APBN-P tahun 2008. Dengan pencapaian itu tercatat terjadi pertumbuhan penerimaan sebesar 41,04% dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu, Rp 360,5 triliun. Adapun penerimaan PBB tercatat Rp 20,4 triliun atau baru mencapai angka sekitar 80,85% dari target APBN-P 2008. Penerimaan BPHTB dilaporkan sebesar Rp 4,5 triliun atau tumbuh 28,75% dibandingkan dengan periode yang sama 2007. Jumlah ini sudah mencapai 83,39% dari APBN-P 2008. Realisasi pajak lainnya sebesar Rp 2,7 triliun atau tumbuh 10,05%,<sup>5</sup> dengan keadaan ini memberikan arti bahwa kemandirian bangsa dan negara dalam pembiayaan pengeluaran negara yang menjadi tujuan dari reformasi perpajakan akan semakin nyata untuk terwujud.

---

<sup>3</sup> R. Santoso Brotohadiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, ed.4, cet.1, (Bandung : Rafika Aditama, 2003), hal.2.

<sup>4</sup> Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*. (Bandung : PT. Eresco,1992, hal. 23-24.

<sup>5</sup> Data terdapat pada Berita Pajak di situs [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id), diakses pada tanggal 27 November 2010 .

Untuk Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga September 2009 yang mencapai Rp 14,168 triliun turun 6,02 persen dibandingkan periode yang sama 2008 yang mencapai Rp 15,075 triliun. Penurunan penerimaan juga terjadi pada BPHTB. Realisasi penerimaan BPHTB hingga September 2009 mencapai Rp 3,520 triliun, turun 4,74 persen dibandingkan periode yang sama tahun lalu.<sup>6</sup>

Lemahnya realisasi karena masih ada banyak kendala di lapangan, selain itu juga berbagai keadaan yang tidak diharapkan seperti bencana alam yang terjadi di Indonesia. Namun demikian, target yang ditetapkan masih optimis dapat dicapai. Untuk ke depan, Direktorat Jenderal Pajak akan mendorong usaha intensifikasi dan ekstensifikasi. Usaha-usaha tersebut diantaranya mendorong mereka yang menunggak pajak untuk segera membayar pajak.

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yaitu dinyatakan bahwa semua pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (untuk selanjutnya dalam penulisan hukum ini penyebutannya akan disingkat dengan akronim BPHTB).<sup>7</sup>

Dasar hukum pemungutan atas BPHTB adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Marihot Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, ed.1 ,cet.1, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal.6.

merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini pajak BPHTB.<sup>8</sup>

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997 ditetapkan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 1998, akan tetapi pada tanggal 31 Desember 1997 pemberlakuan BPHTB yang semula direncanakan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 1998 ditangguhkan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) Nomor 1 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kemudian BPHTB baru berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 1998. Adapun tujuan pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah :<sup>9</sup>

“perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan Umum dan pembangunan”.

Perkembangan tersebut sesuai juga dengan perubahan yang terjadi dalam kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada tahun 2000, dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu hal pokok yang di ubah adalah dengan diperluasnya cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam bentuk terminologi yang baru. Kedua undang-undang yang mengatur mengenai pajak BPHTB tersebut hanya mengatur ketentuan pokok saja sehingga untuk diterapkan secara baik tentu harus didukung oleh Peraturan Pelaksanaan, mulai dari Peraturan Pemerintah, Peraturan dan Keputusan Menteri Keuangan, peraturan dan keputusan Direktur Jenderal Pajak, serta Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak. Seiring dengan perkembangan

---

<sup>8</sup> Memori Penjelasan *Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*.

<sup>9</sup> MARIHOT PAHALAMANA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*. hal. 44.

perekonomian dan ketentuan hukum perpajakan, berbagai aturan pelaksanaan tersebut juga mengalami perubahan yang senantiasa harus diikuti oleh para praktisi hukum dan wajib pajak.

Reformasi perpajakan daerah sebagai akibat dirasakan perlunya Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2009 ditandai dengan lahirnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang untuk selanjutnya dalam penulisan hukum ini akan disingkat penyebutannya dengan akronim UU PDRD, membawa perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia yang berkaitan erat dengan di berlakukannya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dimana pelaksanaannya berhubungan dengan kebijakan mengenai struktur pemerintah pusat dan daerah yaitu sekalipun BPHTB dikelola oleh pemerintah pusat akan tetapi penerimaan BPHTB sebagian besar merupakan pendapatan daerah, namun dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah dan pendapatannya menjadi milik daerah sepenuhnya. Status BPHTB yang semula merupakan Objek Pajak Pusat berubah menjadi Objek Pajak Daerah dan menjadi salah satu jenis pajak kabupaten/kota sehingga membuat pemerintah Kabupaten/Kota berperan besar dalam pengenaan dan pemungutan BPHTB mulai dari penerapan peraturan, penetapan pajak, pemantauan pembayaran, sampai pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan Wajib Pajak untuk dapat memastikan uang pajak masuk ke kas daerah.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang sudah berlaku kurang lebih selama 8 tahun. telah diubah dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2010, dimana juga telah terjadi perubahan mendasar berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-Undang PDRD pada pasal 180 angka (6) menyatakan dengan tegas bahwa UU BPHTB yang selama ini menjadi dasar pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak pusat hanya berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diterbitkannya UU PDRD tersebut dan mengamanatkan Pemerintah Daerah masing-masing

untuk membuat peraturan pelaksanaannya misalnya dalam bentuk peraturan bupati atau peraturan walikota tentang teknis pemungutan BPHTB agar dapat diimplementasikan.<sup>10</sup>

Penulisan hukum ini meneliti dan membatasi lingkup pembahasan pada perubahan apa saja yang terjadi dengan beralihnya BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan dari pajak pusat menjadi pajak daerah yang terjadi pada Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, secara spesifik lagi di kotamadya Jakarta Utara sebab kotamadya Jakarta Utara saat ini memiliki luas wilayah mencapai 155,01 Km<sup>2</sup> dan secara administratif dibagi menjadi 6 Wilayah Kecamatan dan 31 Wilayah Kelurahan merupakan salah satu barometer penerimaan pajak di Indonesia<sup>11</sup> dan memiliki banyak potensi yang dapat digali dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah. Dapat dilihat investor memasuki wilayah Jakarta Utara mulai dari pusat perbelanjaan, perumahan, lembaga pendidikan, sarana hiburan, angkutan kota dan lainnya.

Pada hakikatnya BPHTB merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.<sup>12</sup> Pemungutan BPHTB dapat dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) meskipun pada prakteknya, yang melakukan perhitungan adalah Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

*Self assessment System* adalah suatu sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.<sup>13</sup> Untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena sistem *self assessment* yang diterapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak. Apabila wajib pajak tidak jujur,

---

<sup>10</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010), hal.vii.

<sup>11</sup> <http://www.bappedajakarta.go.id/linkjktutara.asp> diunduh pada tanggal 1 Desember 2010.

<sup>12</sup> *Ibid*, hal.59.

<sup>13</sup> Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2003), Hal. 110.

maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi masih terdapat kendala seperti kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.<sup>14</sup>

Sebagai salah satu bentuk penerimaan dari pajak adalah berasal dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Target penerimaan BPHTB di wilayah Kotamadya Jakarta Utara pada Tahun 2011 adalah sebesar Rp.144.317.000.000 (seratus empat puluh empat milyar tiga ratus tujuh belas juta rupiah) dan pada bulan Desember 2011 Realisasi Target Penerimaan Pajak Daerah yang didapat dari BPHTB adalah sebesar Rp.181.578.774.540 (seratus delapan puluh satu milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus empat puluh rupiah) yang berarti jauh melampaui target penerimaan yang diharapkan.<sup>15</sup> Realisasi penerimaan pajak di Jakarta Utara ini, tidak terlepas dari peran semua pihak terutama Notaris selaku PPAT, sebab berdasarkan hasil wawancara dengan Pegawai yang bertugas di Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara Bapak Drs. H. Adjis<sup>16</sup> transaksi paling besar yang menghasilkan pemasukan dari BPHTB adalah transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga dengan demikian tidaklah berlebihan bila dikatakan peran Notaris selaku PPAT sangat berarti dalam pencapaian penerimaan target BPHTB dan mengamankan penerimaan BPHTB dari transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB ini melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Oleh karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Data diperoleh dari Suku Dinas Pelayanan Pajak II Kota Administrasi Jakarta Utara 6 Juni 2012.

<sup>16</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 6 Juni 2012.

Seorang Pejabat Umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya Pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbuan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama berkaitan dengan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka dilakukan suatu penelitian dan akan disusun dalam tesis ini yang berjudul: ***“PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN”***.

## **1.2. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka pokok masalah yang akan menjadi fokus pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah peran Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan?
2. Bagaimanakah hambatan dan kesulitan yang ditemui oleh Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan?

### 1.3. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan pokok permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui dan memahami pengaturan paling mutakhir mengenai bagaimana peran Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli atas tanah dan bangunan.
2. Mengetahui hambatan dan kesulitan apa saja yang ditemui oleh Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli atas tanah dan bangunan sehingga dapat memberikan simpulan dan saran mengenai hal ini kepada dinas dan instansi terkait demi penyelenggaraan pungutan pajak BPHTB yang lebih baik di masa mendatang.

### 1.4. METODE PENELITIAN

Untuk meneliti beberapa permasalahan hukum tersebut, peneliti melakukan penelitian dalam bentuk yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan penelitian yang digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pelaksanaan peraturan perundang-undangan<sup>17</sup>. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan peralihan BPHTB dari Pajak Pusat menjadi Pajak daerah dan aspek perpajakan dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan di Kotamadya Jakarta Utara. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan serta praktek *self assessment* oleh Notaris selaku PPAT.

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif evaluatif yaitu pertama-tama memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan pelaksanaan aspek

---

<sup>17</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, (Yogyakarta : Andi, 2000), hal. 4.

perpajakan dalam jual beli tanah dan bangunan. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini juga peneliti memberikan evaluasi penilaian atas kegiatan atau program yang telah dilaksanakan dalam satu tahun masa berlakunya BPHTB menjadi pajak daerah terutama dalam masalah penerapan *self assessment* oleh Notaris selaku PPAT dalam memungut BPHTB transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan di wilayah Kotamadya Jakarta Utara.

Penulisan hukum ini meneliti dan membatasi lingkup pembahasan pada perubahan apa saja yang terjadi dengan beralihnya BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan dari pajak pusat menjadi pajak daerah yang terjadi pada Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, secara spesifik lagi di kotamadya Jakarta Utara sebab kotamadya Jakarta Utara saat ini memiliki luas wilayah mencapai 155,01 Km<sup>2</sup> dan secara administratif dibagi menjadi 6 Wilayah Kecamatan dan 31 Wilayah Kelurahan merupakan salah satu barometer penerimaan pajak di Indonesia<sup>19</sup> dan memiliki banyak potensi yang dapat digali dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah. Dapat dilihat investor memasuki wilayah Jakarta Utara mulai dari pusat perbelanjaan, perumahan, lembaga pendidikan, sarana hiburan, angkutan kota dan lainnya.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua yaitu data primer berupa hasil wawancara dengan narasumber dan juga data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka.<sup>20</sup> Penelitian ini menggunakan macam bahan hukum primer sebagai norma dasar, bahan sekunder sebagai bahan yang memberikan informasi yang berkaitan dengan isi sumber hukum primer serta implementasinya, serta menggunakan bahan hukum tersier sebagai pemberi petunjuk (pelengkap) terhadap sumber primer dan sekunder.

---

<sup>18</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

<sup>19</sup> <http://www.bappedajakarta.go.id/linkjktutara.asp> diunduh pada tanggal 1 Desember 2010

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Garfindo Persada, 2006), hal. 12.

Dalam Penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan ada dua macam yaitu:

1. Studi Dokumen

Pengumpulan bahan-bahan hukum dengan cara penelitian studi dokumen, yaitu mengumpulkan dan menginventarisasi bahan-bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, buku-buku ilmiah tentang perjanjian baku, surat kabar, serta dokumen-dokumen hukum lain yang berkaitan dengan permasalahan pada penelitian ini.

2. Wawancara

Wawancara yaitu mengadakan tanya jawab langsung pada narasumber, seperti berikut :

- a. Pegawai yang bertugas di Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara Bapak Drs. H. Adjis.
- b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara Ibu Egie Setiawati, S.H.
- c. Notaris yang sekaligus juga menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Jakarta Utara sebanyak 5 (lima) orang yang berkecimpung dalam pembuatan akta jual beli atas tanah dan bangunan, berpengalaman dalam membantu perhitungan dan pembayaran BPHTB secara self assessment sebagai bagian dari pelayanan kepada masyarakat sehingga dapat mewakili suara PPAT di Jakarta Utara mengenai perhitungan dan pembayaran BPHTB ini, yakni antara lain :
  - 1) Hj. Ofiyati Sobriyah, S.H. yang juga merupakan Pengurus Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat bidang Pembinaan Anggota
  - 2) Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn.
  - 3) H. Bambang Trisianto, S.H., M.Kn.
  - 4) Diah Anggraini, S.H., M.Hum.
  - 5) Johny Dwikora Aron, S.H.
- d. Notaris dan PPAT Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H.

e. Anggota Majelis Pengawas Pusat Notaris Indonesia, Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum.

Dalam menganalisa data yang didapat dari studi dokumen dan wawancara tersebut, peneliti menggunakan metode kualitatif.<sup>21</sup> Pendekatan kualitatif menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu penyajian yang menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berasal dari pendapat para pakar-pakar hukum maupun berdasarkan peraturan perundang-undangan khususnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna menjawab permasalahan mengenai seperti apa pengaturan paling mutakhir mengenai peran Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.

### 1.5. Sistematika Penulisan

Tesis ini tersusun secara sistematis agar tesis ini lebih teratur dan memudahkan pembaca dalam membaca dan memahami isi dari tesis ini. Keseluruhan isi dari tesis ini terdiri dari 3 (tiga) bab yang terdiri sebagai berikut:

#### 1. BAB I: Pendahuluan

Dalam Bab I ini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan yang merupakan latar belakang yang menyebabkan ditulisnya tesis ini, pokok permasalahan yang akan dibahas, tujuan penelitian, metode penelitian yang dipergunakan, sistematika penulisan ini sendiri.

#### 2. BAB II: PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN BPHTB

Penelitian ini bertujuan mencari tahu bagaimana pelaksanaan sistem *self assessment* setelah BPHTB berubah menjadi pajak daerah, oleh karenanya penulis pertama-tama akan melakukan tinjauan Umum mengenai profesi

---

<sup>21</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hal. 67.

Notaris dan PPAT, lalu meninjau secara Umum tentang Pelaksanaan Pajak di Indonesia. Penulis kemudian akan meninjau tentang Perbedaan dan Persamaan Pemungutan BPHTB sebelum dan sesudah menjadi Pajak Daerah secara studi kepustakaan melalui studi undang-undang dan mengetahui secara khusus mengenai apa hak dan kewajiban serta peran Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan BPHTB ini. Penulis kemudian akan melakukan wawancara kepada 5 (lima) orang Notaris untuk mengetahui bagaimana kenyataan praktek di lapangan dan apa saja yang menjadi hambatannya, kemudian memberikan simpulan dan saran terhadap masalah tersebut.

### 3. BAB III: Penutup

Bab III merupakan bab terakhir dalam tesis ini setelah melakukan berbagai penelitian baik studi kepustakaan maupun wawancara, sehingga bab terakhir ini akan berisikan simpulan serta saran-saran dari penulis terhadap pokok permasalahan yang dibahas.

## BAB II

### PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM *SELF ASSESSMENT* PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

#### 2.1 TINJAUAN UMUM MENGENAI PROFESI NOTARIS

##### 2.1.1. Sejarah Singkat Perkembangan Profesi Notaris di Indonesia

Lembaga Notaris hadir karena masyarakat membutuhkan suatu alat bukti yang mengikat selain alat bukti saksi. Notaris mempunyai tugas membuat akta otentik sehingga menjamin kepastian hukum diantara para pihak dan dapat menghindari kesalahpahaman dan terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa maka akta otentik tersebut menjadi alat bukti yang kuat untuk penyelesaian sengketa. Wewenang utama dari Notaris adalah untuk membuat akta otentik<sup>22</sup>, suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang-undang, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Suatu akta otentik ialah suatu akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai Umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”.

Lembaga Notaris di Indonesia berasal dari zaman Belanda, Karena Peraturan Jabatan Notaris Indonesia berasal dari *Reglement op Het Notarisambt in*

---

<sup>22</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980). hal. 41.

*Nederlands Indie* atau lebih familiar disebut dengan Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia yang mulai berlaku pada tahun 1860 dengan *Staatsblad* 1860 Nomor 3. Pada permulaan abad ketujuh belas Notaris telah dibawa oleh orang-orang Belanda dan seiring dengan didirikannya VOC (*Vereenigde Oostindische Compagnie*) atau Persatuan Maskapai-Maskapai Dagang Belanda, yaitu pada tanggal 20 Maret 1602. Tercatat sebagai orang yang pertama kali diangkat sebagai Notaris (pada waktu itu disebut *Nederlandsch Oost Indie*), yakni tanggal 27 Agustus 1620, adalah Melchior Kerchem yang merupakan Sekretaris *College Van Schepenen* dan diangkat oleh Gubernur Jenderal Jan Pieterszoon Coen dengan Surat Keputusan Pengangkatan yang menganggap perlu adanya seorang *notarium publicum* dengan tugas melakukan semua *libel/smaadschrift* (dalam bahasa latin disebut *libellus* buku atau surat selebaran atau pamflet), surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), persiapan peneranan, akta kontrak perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*) dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kota praja dan sebagainya.<sup>23</sup>

Melchior Kerchem pada waktu itu menjabat sebagai Sekretaris *College Van Schepenen* di Jakarta sehingga beliau merangkap jabatan sebagai *secretaries van den gereclite* dan *notarium publicum*. Baru lima tahun kemudian jabatan-jabatan tersebut dipisahkan dan jumlah Notaris pada waktu itu bagi kandidat-kandidat yang telah pernah menjalani masa magang pada seorang Notaris.

Pada tanggal 26 Januari 1860, diterbitkanlah peraturan *Notaris Reglement* yang selanjutnya dikenal sebagai Peraturan Jabatan Notaris sebagai fundamen sebagai landasan pelebagaan Notaris di Indonesia. *Reglement* atau ketentuan ini bisa dibilang adalah salinan dari *Notariswet* yang berlaku di Belanda. Peraturan jabatan Notaris tersebut terdiri dari 66 (enam puluh enam) pasal.

Setelah Indonesia merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945, terjadi kekosongan Pejabat Notaris dikarenakan para Notaris yang mayoritas merupakan warga negara Belanda lebih memilih untuk pulang ke negeri Belanda. Untuk mengisi kekosongan ini sekitar tahun 1950, pemerintah menyelenggarakan kursus Notariat bagi warga negara Indonesia yang memiliki pengalaman di bidang

---

<sup>23</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 10-11.

hukum (biasanya wakil Notaris). Jadi, walaupun tidak berpredikat sarjana hukum saat itu, mereka mengisi kekosongan Pejabat Notaris di Indonesia.<sup>24</sup>

Perjalanan Notaris Indonesia mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan Negara dan bangsa Indonesia. Hal ini ditandai dengan berhasilnya pemerintahan orde Reformasi mengundang UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Peraturan UU Nomor 30 Tahun 2004 ini merupakan pengganti Peraturan jabatan Notariat (Stbl. 1660-3) dan *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stbl. 1860:3) yang merupakan peraturan Pemerintah Kolonial Belanda.

Dalam diktum penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dinyatakan bahwa Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

### **2.1.2. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris**

Notaris sebagai Pejabat Umum merupakan sebuah profesi hukum yang memiliki posisi yang sangat strategis dalam pembangunan bangsa Indonesia. Oleh karena itu, untuk dapat diangkat menjadi Notaris maka harus memenuhi persyaratan tertentu. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 UU Nomor 30 Tahun 2004. Dinyatakan bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud Pasal 3 adalah:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c) Berumur paling sedikit 27 tahun;
- d) Sehat jasmani dan rohani;
- e) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;

---

<sup>24</sup> *Ibid.*

- f) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, Pejabat Negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Sejalan dengan ketentuan pasal 3 diatas, maka Notaris sebagai Pejabat Umum dan sebagai organisasi profesi dalam menjalankan tugasnya wajib mengangkat sumpah. Sumpah merupakan persyaratan formal yang harus dijalani sebelum memulai menjalankan tugasnya sesuai pasal 4 ayat (1) dan (2) UUJN.

Berkaitan dengan ketentuan dalam pasal 4 di atas, maka pengucapan sumpah/janji ini merupakan hal yang sangat prinsipil bagi Notaris, sebab jika tidak sempat mengangkat sumpah/janji setelah diangkat dalam jangka waktu dua bulan, pengangkatannya sebagai Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri (Pasal 5 dan Pasal 6). Dengan demikian dalam jangka waktu 30 hari setelah disumpah/janji sebagai Notaris wajib menjalankan tugasnya. Hal ini sesuai ketentuan dalam pasal 7 UU Nomor 30 tahun 2004, dinyatakan bahwa dalam jangka waktu 30 haru terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a) Menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b) Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah;
- c) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada menteri dan Pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan, Organisasi Notaris, ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta bupati atau walikota di tempat Notaris diangkat.

Sehubungan dengan ketentuan dalam pasal 7 UU Nomor 30 Tahun 2004 di atas, maka Notaris sebagai Pejabat Umum atau organisasi profesi dalam menjalankan tugasnya dapat berhenti atau diberhentikan karena alasan-alasan tertentu.

Sebagaimana tertuang pada pasal 7 dan pasal 8 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2004.

Sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 7 dan Pasal 8 di atas, maka Notaris dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:

- a. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari tiga tahun;
- c. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat Notaris; atau
- d. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

### **2.1.3. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan yang Dimiliki oleh Notaris dalam Membuat Akta**

Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.<sup>25</sup>

Dikemukakan pula Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) Unsur esenselia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>26</sup>

1. Di dalam bentuk yang di tentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

---

<sup>25</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Jakarta : PT. Refika Aditama, 2009), hal.33.

<sup>26</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hal.148.

Karakter yuridis akta Notaris, yaitu:<sup>27</sup>

1. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (Jabatan Notaris).
2. Akta Notaris dibuat karena ada permintaan para pihak dan bukan keinginan Notaris
3. Meskipun dalam akta Notaris tercantum nama Notaris, tapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.
4. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Siapapun terikat dengan akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut.
5. Pembatalan daya ikat akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju, maka pihak yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan Umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

Penggunaan perkataan “*uitsluitend*” (satu-satunya) dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, dimaksudkan untuk memberikan penegasan, bahwa Notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang Umum itu dan tidak dimiliki oleh para Pejabat lainnya. Semua Pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang “tertentu”, artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang.<sup>28</sup>

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam hukum administrasi wewenang bisa diperoleh secara *Atribusi*, *Delegasi* atau *Mandat*.<sup>29</sup>

Wewenang secara *Atribusi* adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris.*, hal. 34.

<sup>29</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris.* hal. 77.

hukum. Wewenang secara Delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang berdasarkan suatu peraturan perundangan-undangan atau aturan hukum dan mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.<sup>30</sup>

Berdasarkan UUJN tersebut ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Departemen Hukum dan HAM.<sup>31</sup>

Kewenangan Notaris tersebut dalam pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi:<sup>32</sup>

a. Kewenangan Umum Notaris

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara Umum, hal ini disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada Pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

b. Kewenangan Khusus Notaris

Pasal 15 ayat (2) mengatur mengenai kewenangan Khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal 78

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> *Ibid.*

3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan<sup>33</sup> ;atau
7. Membuat akta risalah lelang.<sup>34</sup>

Notaris juga memiliki kewenangan khusus lainnya seperti yang tersebut dalam Pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat Berita Acara Pembetulan, dan salinan atas berita acara pembetulan tersebut Notaris wajib menyampaikan kepada para pihak.<sup>35</sup>

c. Kewenangan Notaris yang Akan Ditentukan Kemudian

Pasal 15 ayat (3) UUJN tersebut merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*iusconstituendum*), berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka Notaris melakukan tindakan diluar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.

Wewenang Notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul atau ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam kaitan ini perlu diberikan batasan mengenai peraturan perundang-undangan, yang dimaksud batasan perundang-undangan

---

<sup>33</sup> Kewenangan Notaris untuk membuat akta pertanahan selama dan sepanjang bukan membuat akta pertanahan yang selama ini telah menjadi kewenangan PPAT.

<sup>34</sup> Kewenangan Notaris untuk membuat akta Risalah Lelang tidak berarti Notaris disebut sebagai Notaris – Pejabat Lelang, tapi dalam hal ini harus dilepaskan dari kedudukannya sebagai Notaris, jadi cukup disebut sebagai Pejabat Lelang saja. karena kewenangan mengangkat sebagai Pejabat Lelang berada pada instansi lain.

<sup>35</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris.*, hal. 82

dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peraturan Tata Usaha Negara, bahwa:

“Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan dalam undang-undang ini ialah semua peraturan yang bersifat mengikat secara Umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau Pejabat tata usaha negara, baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara Umum.”

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan, bahwa : “Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau Pejabat yang berwenang dan mengikat secara Umum.”

Berdasarkan uraian diatas, bahwa kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian tersebut dalam peraturan perundang-undangan yang di bentuk oleh lembaga negara (Pemerintah bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat) atau Pejabat Negara yang berwenang dan mengikat secara Umum, dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan<sup>36</sup> yang dimaksud harus dalam bentuk undang-undang bukan di bawah tangan.

---

<sup>36</sup> Suatu peraturan perundang-undangan diidentifikasi dengan sifat-sifat atau ciri-ciri sebagai berikut:

1. Peraturan perundang-undangan berupa keputusan tertulis, jadi mempunyai bentuk atau format tertentu.
2. Dibentuk, ditetapkan dan dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang, baik ditingkat pusat maupun di tingkat daerah. Yang dimaksud dengan Pejabat yang berwenang adalah Pejabat yang ditetapkan berdasarkan ketentuan berlaku, baik berdasarkan atribusi maupun delegasi.
3. Peraturan perundang-undangan tersebut berisi pola tingkah laku. Jadi peraturan perundang-undangan bersifat mengatur (*regulerrend*), tidak bersifat sekali jalan (*einmalig*).
4. Peraturan perundang-undangan mengikat secara Umum (karena ditunjukkan kepada Umum), artinya tidak ditujukan kepada seseorang atau individu tertentu (tidak bersifat individual).

Rosjidi Ranggawidjaya, *Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1998), hal. 19-20.

Menurut ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, kewajiban seorang Notaris adalah:

- 1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
  - a. bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
  - c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
  - d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
  - e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
  - f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
  - g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
  - i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
    - m. menerima magang calon Notaris.
  - 2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
  - 3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
    - a. pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
    - b. penawaran pembayaran tunai;
    - c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
    - d. akta kuasa;
    - e. keterangan kepemilikan; atau
    - f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
  - 4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari I (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata "berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua".
  - 5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
  - 6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
  - 7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
  - 8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
  - 9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris.<sup>37</sup>

Menurut ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris dilarang:

- 1) menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- 2) meninggalkan wilayah jabatannya lebih dan 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- 3) merangkap sebagai pegawai negeri;
- 4) merangkap jabatan sebagai Pejabat negara;
- 5) merangkap jabatan sebagai advokat;
- 6) merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan Usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- 7) merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
- 8) menjadi Notaris Pengganti; atau
- 9) melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN.<sup>38</sup>

#### **2.1.4. Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris**

Notaris dalam menjalankan tugas dan fungsinya harus mempunyai wilayah kerja sebagai tempat kedudukan. Tempat kedudukan Notaris ini terbatas pada wilayah kabupaten/kota.

<sup>37</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris.*, hal. 86.

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal. 90.

Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya akan disebut dengan UUJN), yaitu:

Pasal 18:

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Pasal 19

- (1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- (2) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

Pasal 20

- (1) Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya.
- (2) Bentuk perserikatan perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh para Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dalam menjalankan jabatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

Dalam kaitannya dengan tempat kedudukan Notaris di atas, maka keberadaan Notaris harus disesuaikan pula dengan kondisi wilayah yang ada di tempat kedudukannya. Oleh karena itu, untuk mencukupi jumlah Notaris di suatu tempat, maka tetap mengacu pada misalnya jumlah penduduk yang ada di wilayah kabupaten/kota tersebut. Hal ini sesuai ketentuan yang diatur dalam UUJN, dinyatakan bahwa:

### Pasal 21

Menteri berwenang menentukan Formasi Jabatan Notaris pada daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dengan mempertimbangkan usul dari Organisasi Notaris.

### Pasal 22

- (1) Formasi Jabatan Notaris ditetapkan berdasarkan:
  - a. kegiatan dunia usaha;
  - b. jumlah penduduk; dan/atau
  - b. rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris setiap bulan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Formasi Jabatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

Berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 22 di atas, maka untuk mencari suasana yang lebih baik, UUJN memberikan kesempatan kepada Notaris untuk pindah tempat wilayah kerja.

### Pasal 23

- (1) Notaris dapat mengajukan permohonan pindah wilayah jabatan Notaris secara tertulis kepada Menteri.
- (2) Syarat pindah wilayah jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah setelah 3 (tiga) tahun berturut-turut melaksanakan tugas jabatan pada daerah kabupaten atau kota tertentu tempat kedudukan Notaris.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah mendapat rekomendasi dari Organisasi Notaris.
- (4) Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk cuti yang telah dijalankan oleh Notaris yang bersangkutan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan pindah wilayah jabatan Notaris diatur dalam Peraturan Menteri.

#### Pasal 24

Dalam keadaan tertentu atas permohonan Notaris yang bersangkutan, Menteri dapat memindahkan seorang Notaris dari satu wilayah jabatan ke wilayah jabatan lain.

### 2.1.5. Kode Etik Notaris dalam Pembuatan Akta

Bertens menjelaskan Etika berasal dari bahasa Yunani kuno, *ethos* dalam bentuk tunggal yang berarti adat kebiasaan, adat istiadat, akhlak yang baik. Bentuk jamak dari *ethos* adalah *ta etha* artinya adat kebiasaan. Dari bentuk jamak ini terbentuk istilah Etika yang oleh filsuf Yunani Aristoteles sudah dipakai untuk menunjukkan filsafat moral. Berdasarkan asal-usul kata ini, Etika adalah ilmu tentang apa yang biasa dilakukan atau ilmu tentang adat kebiasaan. Menurut Bertens tiga arti Etika dapat dirumuskan sebagai berikut:<sup>39</sup>

1. Etika dipakai dalam arti nilai-nilai dan norma-norma moral yang menjadi pegangan bagi seseorang atau suatu kelompok dalam mengatur tingkah lakunya. Arti ini disebut juga sebagai “sistem nilai” dalam hidup manusia perseorangan atau hidup bermasyarakat. Misalnya Etika orang Jawa, Etika agama Buddha.
2. Etika dipakai dalam arti kumpulan asas atau nilai moral yang dimaksud disini adalah Kode Etik misalnya Kode Etik Advokat, Kode Etik Notaris;
3. Etika dipakai dalam arti: ilmu tentang yang baik atau yang buruk, arti Etika disini sama dengan filsafat moral.

Definisi Etika yang diberikan oleh Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa yang dimaksud dengan Etika adalah:<sup>40</sup>

- a. Ilmu tentang apa yang baik dan apa yang buruk dan tentang hak dan kewajiban moral;
- b. kumpulan asas atau nilai yang berkenaan dengan akhlak;

<sup>39</sup> Roesnastiti Prayitno, *Diktat Kode Etik*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), hal. 15.

<sup>40</sup> CST Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2003), hal.1.

- c. nilai mengenai benar dan salah yang dianut suatu golongan atau masyarakat.

Menurut WJS Poerwadaminta sebagaimana dikutip oleh Suhrawardi K Lubis dalam bukunya *Etika Profesi Hukum*, Etika adalah ilmu pengetahuan tentang asas-asas akhlak (moral).<sup>41</sup>

Menurut Suhrawardi K. Lubis Etika merupakan bagian dari akhlak dikarenakan akhlak bukanlah sekedar menyangkut perilaku manusia yang bersifat lahiriah saja akan tetapi juga mencakup hal-hal yang lebih luas yaitu meliputi bidang akidah, ibadah, dan syariah.<sup>42</sup>

Menurut Frans Magnis Suseno, Etika itu adalah petunjuk untuk menjawab tiga jenis pertanyaan, yaitu pertama, apakah yang harus aku/ kita lakukan dalam situasi konkret yang tengah dihadapi?; Kedua bagaimana kita akan mengatur pola konsistensi kita dengan orang lain?; Ketiga akan menjadi manusia macam apakah kita ini?. Etika berfungsi sebagai pembimbing tingkah laku manusia agar dalam mengelola kehidupan ini tidak bersifat tragis.<sup>43</sup>

Menurut A Sonny Keraf, Etika dipahami dalam pengertian moralitas sehingga mempunyai pengertian yang jauh lebih luas. Etika adalah merupakan refleksi kritis tentang bagaimana manusia harus hidup dan bertindak dalam situasi konkret, Etika adalah filsafat moral atau ilmu yang membahas dan mengkaji secara kritis persoalan benar dan salah secara moral, bagaimana harus bertindak dalam situasi konkret.<sup>44</sup>

Menurut Habeyb, profesi adalah pekerjaan dengan keahlian khusus sebagai mata pencaharian, sedangkan Komaruddin berpendapat bahwa profesi ialah suatu jenis pekerjaan yang karena sifatnya menuntut pengetahuan yang tinggi, khusus dan latihan yang istimewa.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Suhrawardi K Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 1.

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 3

<sup>43</sup> CST Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum* hal. 2.

<sup>44</sup> Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 8.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal. 16.

Profesi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai bidang pekerjaan yang dilandasi pendidikan keahlian (ketrampilan, kejuruan dan sebagainya) tertentu.<sup>46</sup>

Menurut Liliana Tedjosaputro agar suatu lapangan kerja dapat dikategorikan sebagai profesi diperlukan:<sup>47</sup>

1. Pengetahuan;
2. Penerapan keahlian (competence of application);
3. Tanggung jawab sosial (social responsibility);
4. Self control;
5. Pengakuan oleh masyarakat

Menurut Abdul Kadir Muhammad, profesi adalah pekerjaan dengan kriteria sebagai berikut:<sup>48</sup>

1. Meliputi bidang tertentu saja (spesialisasi);
2. Berdasarkan keahlian dan ketrampilan khusus;
3. Bersifat tetap atau terus menerus;
4. Lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan (pendapatan);
5. Bertanggung jawab terhadap diri sendiri dan masyarakat;
6. Terkelompok dalam suatu organisasi.

Menurut CST Kansil dan Christine ST Kansil hubungan antara Etika dengan profesi hukum adalah bahwa Etika tersebut (sebagai ilmu tentang kesusilaan, tentang apa yang baik dan buruk, yang patut dikerjakan seseorang dalam jabatannya sebagai pelaksana hukum dari hukum yang berlaku dalam suatu negara) melengkapi profesi hukum (hakim, advokat, Notaris, jaksa dan polisi) agar dapat melaksanakan fungsi dan kegiatannya dengan sebaik-baiknya.<sup>49</sup>

Menurut Darji Darmodiharjo sebagaimana dikutip oleh CST Kansil, Notaris adalah pekerjaan resmi (*ambtelijke verrichtingen*) dan merupakan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik. Oleh karena tugasnya yang

---

<sup>46</sup> *Ibid*

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> Roesnastiti Prayitno, *Diktat Kode Etik*.,hal. 35-39.

<sup>49</sup> CST Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*., hal. 9-10.

demikian berat para Notaris dituntut untuk bekerja secara profesional.<sup>50</sup> Unsur-unsur perilaku profesional itu sebagaimana dijelaskan oleh Roesnastiti Prayitno adalah:<sup>51</sup>

- a. Keahlian yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman tinggi;
- b. Integritas moral artinya menghindari sesuatu yang tidak baik walaupun imbalan jasanya tinggi, pelaksanaan tugas profesi diselaraskan dengan nilai-nilai kemasyarakatan, sopan santun dan agama;
- c. Jujur tidak saja pada pihak kedua atau pihak ketiga tetapi juga pada diri sendiri;
- d. Bekerja bukan hanya karena pertimbangan uang melainkan juga pengabdian, tidak membedakan antara orang yang tidak mampu dengan orang yang mampu dalam memberikan pelayanan;
- e. Berpegang teguh pada Kode Etik profesi karena didalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris.

Sebagai seorang Pejabat Umum dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris harus:

- a. Menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggung jawab;
- b. Menggunakan kantor yang telah ditetapkan sesuai dengan undang-undang, tidak mengadakan kantor cabang perwakilan, dan tidak menggunakan perantara;
- c. Tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. Harus memasang papan nama menurut ukuran yang berlaku.<sup>52</sup> Menurut ketentuan Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI) ukuran papan nama Notaris adalah 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm, 200 cm x 80 cm yang memuat:
  - 1) nama lengkap dan gelar sah;
  - 2) Tanggal dan nomor Surat keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;

<sup>50</sup> Roesnastiti Prayitno, *Diktat Kode Etik.*, hal. 87.

<sup>51</sup> *Ibid.* hal. 59.

<sup>52</sup> *Ibid.* hal. 60.

- 3) Tempat kedudukan;
- 4) Alamat kantor dan nomor telepon/ fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan diatas papan nama harus jelas dan mudah dibaca, kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama tersebut.

Sebagai seorang Pejabat Umum dalam memberikan pelayanan kepada kliennya, Notaris juga harus memperhatikan Etika pelayanan terhadap klien. Sebagai Pejabat Umum Notaris harus:<sup>53</sup>

1. Memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya;
2. Menyelesaikan akta sampai tahap pendaftaran pada pengadilan negeri dan pengumuman dalam Berita Negara apabila klien yang bersangkutan dengan tegas menyatakan akan menyerahkan pengurusan kepada Notaris yang bersangkutan dan klien telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan;
3. Memberitahu kepada klien perihal selesainya pendaftaran dan pengumuman dan atau mengirim kepada atau menyuruh mengambil akta yang sudah didaftar atau Berita Negara yang sudah selesai dicetak tersebut oleh klien yang bersangkutan;
4. Memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
5. Memberikan jasa kepada anggota masyarakat yang kurang mampu dengan cuma-cuma;
6. Dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud memaksa orang itu membuat akta kepada Notaris yang menahan berkas itu;
7. Dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta buatan Notaris yang bersangkutan;
8. Dilarang mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien yang bersangkutan;

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hal. 60-62.

9. Dilarang membujuk-bujuk atau dengan cara apapun memaksa klien membuat akta kepadanya atau membujuk-bujuk seseorang agar pindah dari Notaris lain;
10. Dilarang membentuk kelompok didalam tubuh INI dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/ eksklusif apalagi menutup kemungkinan anggota lain untuk berpartisipasi.

Pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik tersebut terdiri dari 3 (tiga) tingkatan dan dilakukan menurut tata cara sebagai berikut.<sup>54</sup>

- a. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Daerah;
- b. Pada tingkat banding oleh pengurus wilayah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Wilayah;
- c. Pada tingkat terakhir oleh pengurus pusat Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Pusat;

Pengawasan diatur dalam Pasal 67 - 81 UUJN yaitu Pengawasan dilakukan oleh Menteri, dalam melaksanakan pengawasan Menteri membentuk Majelis Pengawas yang berjumlah 9 (sembilan) orang, yang terdiri dari atas unsur Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang, Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang dan ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.

Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas tidak hanya pelaksanaan tugas jabatan Notaris agar sesuai dengan ketentuan UUJN, tapi juga Kode Etik Notaris dan tindak tanduk atau perilaku kehidupan Notaris yang dapat mencederai keluhuran martabat jabatan Notaris dalam pengawasan Majelis Pengawas (Pasal 67 ayat [5] UUJN), hal ini menunjukkan sangat luas ruang lingkup pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas.<sup>55</sup>

Perilaku atau tindak tanduk Notaris yang berada dalam ruang lingkup pengawasan Majelis Pengawas di luar pengawasan tugas pelaksanaan tugas jabatan Notaris, dengan batasan:<sup>56</sup>

- a. Melakukan perbuatan tercela yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan dan norma adat.

<sup>54</sup> Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris*, Pasal 7.

<sup>55</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris.*, hal. 187.

<sup>56</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris.*, hal. 310.

- b. Melakukan perbuatan tercela yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Di dalam ketentuan Pasal 67-81 UUJN terdapat sarana kaidah-kaidah hukum untuk mengawasi Notaris yang meliputi perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris dan sejak diundangkannya UUJN, dikenal adanya pengawasan terhadap Notaris melalui Majelis Pengawas yang berjenjang yaitu Majelis Pengawas Pusat, Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah (Pasal 68 UUJN). Masing-masing Majelis tersebut terdiri atas unsur Pemerintah, Organisasi Notaris dan Ahli atau Akademisi masing-masing tiga orang. Adapun pengawasan yang dilakukan Majelis Pengawas meliputi perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris (Pasal 67 ayat (5) UUJN).<sup>57</sup>

Majelis Pengawas Notaris sebagai satu-satunya instansi yang berwenang melakukan pengawasan, pemeriksaan dan menjatuhkan sanksi terhadap Notaris, tiap jenjang Majelis Pengawas (MPD, MPW, dan MPP) mempunyai wewenang masing-masing.

## **2.2. TINJAUAN UMUM MENGENAI PROFESI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

### **2.2.1. Sejarah Perkembangan Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya akan disingkat penyebutannya sebagai PPAT) merupakan profesi asli Indonesia yang tidak akan ditemui di negara manapun. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa:<sup>58</sup>

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

<sup>57</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 170-171.

<sup>58</sup> Substansi dan Posisi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut sampai dengan perubahan keempat yang disahkan tanggal 10 Agustus 2002 tidak mengalami perubahan.

Pasal ini menyatakan bahwa negara berhak untuk mengelola dan mengambil keuntungan dari segala potensi sumber daya alam yang ada di Indonesia termasuk di bidang pertanahan yang kemudian dijabarkan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan kemudian untuk menjabarkan Pasal 2 tersebut di atas dibentuklah Jawatan Pendaftaran Tanah dan Departemen Agraria. Jawatan ini semula bernaung di bawah Departemen Kehakiman. Kemudian, dengan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 190 Tahun 1957, tanggal 12 September 1957 dipindahkan ke dalam lingkungan Kementrian Agraria. Selanjutnya, Jawatan Pendaftaran Tanah tersebut menjadi Direktorat Pendaftaran Tanah dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri.<sup>59</sup> Dan terakhir berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan peningkatan status dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri.

Sebagai tindak lanjut dari Keppres tersebut kemudian Kepala BPN mengeluarkan Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1988 yang mengatur tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/kotamadya. Tugas yang dilaksanakan oleh BPN terhadap PPAT berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN tersebut adalah untuk menyiapkan bahan perumusan kebijaksanaan teknis dalam rangka bimbingan, pengendalian, pengembangan PPAT, serta penyaringan PPAT yang akan diangkat dan menyiapkan bahan perumusan kebijaksanaan teknis dalam rangka pengangkatan dan pemberhentian PPAT serta penilaian atas pelaksanaan tugasnya.

Embrio institusi PPAT telah ada sejak tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan istilah Pejabat saja, yang kemudian disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta bahwa Pejabat tersebut adalah PPAT. Pada awal kelahirannya PPAT tidak dikategorikan sebagai Pejabat Umum tetapi sebagai PPAT saja. PPAT dikategorikan atau disebutkan sebagai Pejabat Umum pada awalnya berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-

---

<sup>59</sup> Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung, 1984, hal.42.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah,

Selanjutnya, keberadaan PPAT ditegaskan pada pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Secara khusus, keberadaan PPAT diatur dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai PPAT antara lain :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya akan disebut UUPA)

Ketentuan hukum tentang PPAT yang diatur dalam UUPA yaitu Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam Peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai pembuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah, dalam rangka pendaftaran.

b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Pada tanggal 18 Maret 1996, Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah menyetujui Rancangan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah untuk disahkan menjadi undang-undang. Terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT) tersebut merupakan perwujudan amanat Pasal 51 UUPA. PPAT sebagai Pejabat Umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : “PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum dan berwenang membuat akta otentik. Akta otentik. Akta otentik yang dimaksud menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapkan Pejabat Umum yang berkuasa untuk di tempat di mana akta dibuatnya”.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pengaturan tentang PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dituangkan dalam Pasal 37 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa :

“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 sebagai Pejabat yang berwenang membuat akta otentik peralihan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang agrarian atau pertanahan. Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dituangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746).

PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.

Akta yang dibuat PPAT sebagai Pejabat Umum merupakan akta otentik. PPAT sebagai Pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang dimaksud adalah :

- 1) Notaris;
- 2) Camat (Penunjukan sebagai PPAT sementara);
- 3) Kepala Kantor Pertanahan (penunjukan sebagai PPAT khusus).

e. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **2.2.2. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT**

Mengingat pentingnya tugas dan fungsi PPAT dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari PPAT. Pengangkatan dan penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 .

Pasal 11 menyebutkan bahwa:

- (1) PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional
- (2) Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
- (3) Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi.

Pasal 12 menyebutkan bahwa:

- (1) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- (2) Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang

profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.

- (3) Materi ujian PPAT terdiri dari: Hukum Pensertipikatan tanah Nasional, Organisasi dan Kelembagaan Pensertipikatan tanah, Pendaftaran Tanah, Peraturan Jabatan PPAT, Pembuatan Akta PPAT dan Etika Profesi.

Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada Panitia Pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT. Selain PPAT sebagaimana dimaksudkan di atas, Camat maupun Kepala Desa dapat pula menjadi PPAT di wilayahnya. Hal ini disebabkan suatu keadaan tertentu (kondisi geografis, kondisi masyarakat setempat, atau jumlah PPAT-nya belum cukup, dan lain-lain) sehingga Camat maupun Kepala Desa ditunjuk menjadi PPAT. Seperti disebutkan pada Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional bahwa:

- (1) Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara;
- (2) Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Petanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- (3) Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT.

- (4) Pendidikan dan Pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Dari beberapa penjelasan yang disampaikan melalui pasal-pasal tersebut di atas, jelaslah bahwa PPAT adalah Pejabat yang tugasnya berkaitan dengan pendaftaran dan pembuatan akta tanah yang dipersiapkan dengan persyaratan sedemikian rupa agar dapat melaksanakan tugas jabatannya. Di samping PPAT Umum, juga ada PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang mempunyai tugas pokok dan kewenangan sendiri-sendiri. Pemberhentian PPAT dan tata cara pengajuan PPAT yang ingin berhenti dari jabatannya diatur pada pasal 25, 26, 27, 28, 29 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

### **2.2.3. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan bagi PPAT**

Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - (a) jual beli;
  - (b) tukar menukar;
  - (c) hibah;
  - (d) pemasukan ke dalam perusahaan tertentu;
  - (e) pembagian hak bersama;
  - (f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - (g) pemberian Hak Tanggungan;
  - (h) pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

PPAT adalah Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. PPAT dapat melaksanakan tugas pembuatan akta tanah baik di dalam maupun di luar kantornya. Hal ini diatur dalam Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

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

Kewenangan PPAT dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak

Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya. Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan (inbreng) dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seseorang PPAT, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.

Pasal 3 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, menyatakan kewenangan PPAT adalah : Ayat (1) menyatakan PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan 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 dalam daerah kerjanya. Ayat (2) menyatakan PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya. Ayat (3) menyatakan PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Kewajiban PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah :

- (1) Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia.
- (2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- (3) Menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Menyerahkan Protokol PPAT dalam hal berhenti dari jabatannya atau melaksanakan cuti.
- (5) Membebaskan uang jasa bagi yang tidak mampu.
- (6) Membuka kantor setiap hari kerja kecuali cuti atau hari libur resmi.

- (7) Berkantor hanya di 1 kantor dalam daerah kerja sesuai dengan keputusan pengangkatan PPAT.
- (8) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan eraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
- (9) Melaksanakan Jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah.
- (10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- (11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan. Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT, satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu :
  - (a) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, 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 suatu kantor dalam 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 takwim.

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

- a) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b) Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau 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 pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta asli penjilidan

akta-akta itu dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.

Berdasarkan Pasal 26 Peraturan Jabatan PPAT ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku Daftar Akta PPAT diisi setiap akhir hari kerja dengan garis tinta 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. Karena dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Sanksi yang dikenakan berupa tindakan administratif, berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa :

Ayat (1) menyebutkan ;

“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikit dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”.

Ayat (2) menyebutkan ;

“PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan”.

Larangan PPAT dalam hal pembuatan akta :

- a. PPAT dilarang untuk membuat akta untuk dirinya sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah dalam garis lurus vertikal tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping derajat kedua, menjadi para pihak atau kuasa (pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah);
- b. PPAT dilarang membuat akta PPAT terhadap tanah yang dalam sengketa (pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

#### **2.2.4. Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan PPAT**

Hal yang penting untuk dipahami pula mengenai PPAT, bahwa sebagai Pejabat yang melaksanakan tugas berkaitan dengan bidang pendaftaran dan pembuatan akta tanah, jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan wilayah tertentu yang menjadi daerah kerjanya. Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur tentang wilayah atau daerah kerja PPAT, bahwa:

- (1) Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah kerja Kantor Pertanahan;
- (2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Karena fungsinya yang penting berkaitan dengan bidang pendaftaran dan pembuatan akta tanah bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai Pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT yang ada di daerah tersebut belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 (tentang formasi PPAT).

Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus pergi ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

#### **2.2.5. Kode Etik PPAT**

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawabnya di bidang pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan adanya kebutuhan agar ada Pejabat yang memiliki kewajiban untuk menilai dokumen di bidang pertanahan, oleh karena itu PPAT memiliki fungsi dan tanggung jawab sebagai berikut :

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
3. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Agar para PPAT mempunyai wawasan yang luas berkaitan dengan jabatannya sehingga dapat menjalankan tugas dengan baik, maka perlu ada pembinaan dan pengawasan terhadap mereka. Hal itu telah diatur dalam Pasal 65 sampai dengan

Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yakni sebagai berikut:

Pasal 65 menyebutkan bahwa:

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- (2) Pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya oleh kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 66 menyebutkan bahwa:

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan sebagai berikut:
  - a. Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
  - b. Memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
  - c. Melakukan, pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;
  - d. Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
  - e. Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan Kode Etik profesi PPAT.
- (2) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor sebagai berikut:
  - a. Menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pensertipikatan tanah serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- b. membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan pensertipikatan tanah serta petunjuk teknis;
  - c. secara periodik melakukan pengawasan Kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan dunia PPAT.
- (3) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut:
- a. membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pensertipikatan tanah serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
  - b. memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
  - c. melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.
- Sedangkan berdasarkan Pasal 7 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya akan disebut dengan Kode Etik IPPAT) menyebutkan bahwa pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :
- a. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan pengurus cabang dan seluruh anggota;
  - b. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.

Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT menjelaskan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa : teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara dari keanggotaan IPPAT, *Onzetting* (pemecatan dari keanggotaan IPPAT), pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Pasal 6 ayat (2) menjelaskan penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai diatas terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Sedangkan Perihal sanksi hukum terhadap PPAT lebih tegas digambarkan dalam Pasal 28 Ayat (1) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Kemudian Pasal 28 Ayat (2) menyebutkan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena: (a) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; (b) dijatuhi hukuman kurungan penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan (c) melanggar Kode Etik Profesi.

#### **2.2.6. Peran Kode Etik Notaris dan Kode Etik PPAT berkaitan dengan pelaksanaan *Self Assessment* oleh Notaris selaku PPAT pada Pemungutan BPHTB Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan**

Pada uraian sebelumnya telah disebutkan mengenai Kode Etik Notaris dan Kode Etik PPAT yang harus dipatuhi dalam pembuatan akta. Mengenai Akta Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan, termasuk akta lainnya yang dibuat oleh PPAT, otentitas akta PPAT diatur dan ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan dalam penjelasannya ditegaskan untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nasional. Sedangkan untuk Notaris, bentuk akta yang otentik ditentukan dalam UUJN.

Antara Kode Etik Notaris dengan Kode Etik PPAT tidak berbeda isi dan penjelasannya namun sejak berlakunya UUJN terdapat perbedaan karena dibentuknya Majelis Pengawas Pusat Notaris dalam hal pembinaan dan pengawasan Notaris yaitu Majelis Pengawas Pusat Notaris. Majelis Pengawas Pusat Notaris ini berdasarkan pasal 77 huruf (c) UUJN dapat memberhentikan sementara Notaris dari jabatannya, sementara majelis kehormatan Ikatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (selanjutnya akan disebut IPPAT) hanya memiliki kewenangan memecat atau memberhentikan tidak hormat PPAT bermasalah dari keanggotaannya di IPPAT, sehingga apabila PPAT melanggar Kode Etiknya, PPAT “hanya” dikeluarkan dari IPPAT namun masih tetap bisa melaksanakan jabatannya sebagai PPAT.

Perbedaan selanjutnya dalam Kode Etik PPAT disebutkan terdapat Majelis Kehormatan Pusat dan Daerah saja, sedangkan dalam Kode Etik Notaris terdapat Dewan Kehormatan Pusat, Wilayah dan Daerah. Majelis Kehormatan IPPAT hanyalah bentukan dari lembaga IPPAT itu sendiri, sementara Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia (INI) adalah alat perlengkapan Perkumpulan Bentukan dari INI dan Notaris mempunyai majelis tersendiri yang dibentuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui UUJN.

Berkaitan dengan pengawasan yang ada tersebut maka Notaris terutama yang berperan selaku PPAT harus senantiasa cermat dan waspada, pertama terhadap perkembangan pengaturan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Notaris selaku PPAT harus selalu mengembangkan wawasan dan pengetahuan, banyak bergaul dengan rekan sesama Notaris dan PPAT agar tidak tertinggal berita dan tidak salah dalam melakukan tugasnya sebagai Notaris dan PPAT. Khusus terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan, harus dilaksanakan di hadapan PPAT karena ditentukan demikian oleh Badan Pertanahan Nasional dan terutama menyangkut mengenai Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah dan bangunan tersebut di kemudian hari. Tidak ada sengketa kewenangan antara Notaris dan PPAT dalam hal ini sebab sudah tegas dinyatakan pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tidak menambah wewenang Notaris di bidang pertanahan dan bukan pula pengambilalihan wewenang dari PPAT. Bahwa Notaris mempunyai wewenang dalam bidang pembuatan akta pertanahan hanya sebatas tanah yang belum memiliki status hak dan sepanjang yang tidak diatur menjadi wewenang PPAT.

Notaris selaku PPAT kemudian harus menyadari bahwa dalam Kode Etik profesinya diatur juga mengenai sebagai seorang Pejabat Umum dalam memberikan pelayanan kepada kliennya, Notaris selaku PPAT juga harus memperhatikan Etika pelayanan terhadap klien. Sebagai Pejabat Umum Notaris selaku PPAT harus memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang

memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya; memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat; memberikan jasa kepada anggota masyarakat yang kurang mampu dengan cuma-cuma; dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud memaksa orang itu membuat akta kepada Notaris yang menahan berkas itu; Dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta buatan Notaris yang bersangkutan; dilarang mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien yang bersangkutan. Demikian pula dalam menjalankan peran dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan bangunan, Notaris selaku PPAT selain karena diamanatkan oleh undang-undang wajib membantu negara dalam memeriksa apakah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ada sudah dibayar oleh para pihak sebelum membuat Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan sebagaimana pasal 91, 92 dan 93 UUPDRD juga memiliki Kewajiban Moral dan Etika untuk membantu masyarakat yang ingin bertransaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, salah satunya bisa diwujudkan dengan membantu perhitungan pajaknya sebab BPHTB dipungut dengan cara *self assessment*.

Notaris dapat membantu masyarakat menghitung, membayarkan dan melakukan validasi pajak BPHTB dengan semangat *self assessment* bila Notaris membuat akta-akta pertanahan sebatas tanah yang belum memiliki status hak dan sepanjang yang tidak diatur menjadi wewenang PPAT terutama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lebih lanjut mengenai hak atas tanah di Indonesia dapat dijelaskan bahwa, hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional, adalah:

### 1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah (lihat pasal 1 ayat (1)-(3) UUPA).

### 2. Hak Menguasai dari Negara atas tanah.

Hak menguasai dari negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (lihat pasal 2 ayat (1) UUPA).

Isi wewenang *hak menguasai dari negara atas tanah* sebagaimana dimuat dalam pasal 2 ayat (2) UUPA, adalah:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah (lihat pasal 10, 14, 15 UUPA).
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan tanah (lihat pasal 7, 16, 17, 53 UUPA).
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang atau badan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah (lihat pasal 19 UUPA Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Hak menguasai dari negara adalah pelimpahan wewenang publik oleh hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.

Tujuan hak menguasai dari negara atas tanah, yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang berdeka, berdaulat, adil dan makmur (lihat pasal 2 ayat (3) UUPA).

### 3. Hak ulayat masyarakat Hukum adat.

Menurut pasal 1 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang dimaksud dengan hak ulayat adalah kewenangan menurut adat yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil mamfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tertentu dengan wilayah yang bersangkutan.

Hak ulayat masyarakat hukum adat dinyatakan masih ada apabila memenuhi 3 unsur, yaitu:

- a. Masih ada suatu kelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu
- b. Masih adanya wilayah/tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut.
- c. Masih adanya tatanam hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

### 4. Hak perseorangan atas tanah

Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

- a. Hak-hak atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil mamfaat dari tanah yang dihakinya (lihat pasal 16 dan 53 UUPA Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah).

b. Wakaf tanah Hak Milik.

Wakaf tanah hak milik adalah hak penguasaan atas tanah bekas tanah hak milik, yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau keperluan Umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam (lihat pasal 49 ayat (3) UUPA Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik Jo. Permendagri Nomor 6 tahun 1977 tentang Tata cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik).

c. Hak Tanggungan.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara (lihat pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA Jo. UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah).

d. Hak Milik atas satuan rumah susun.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yaitu hak atas tanah yang diberikan kepada sekelompok orang secara bersama dengan orang lain. Pada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, bidang tanah yang di atasnya berdiri rumah susun, hak atas tanahnya dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seluruh satuan rumah susun dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara (lihat pasal 4 ayat (1) UUPA Jo. Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun)

Dengan demikian dapat disimpulkan, sepanjang mengenai hak atas tanah yang belum memiliki status hak atas tanah, peralihan dan pemungutan BPHTB nya dapat dibuat berdasarkan akta Notaris. Sedangkan atas tanah-tanah yang sudah memiliki status hak atas tanah, maka peralihan hak atas tanah dan bangunan terhadap jual beli hak atas tanah dan bangunan, harus dilaksanakan di hadapan

PPAT karena ditentukan demikian oleh peraturan perundang-undangan dan Badan Pertanahan Nasional serta pasal 16 dan 53 UUPA Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, dan dengan demikian sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT dan UUPDRD maka PPAT wajib memeriksa kebenaran bukti pembayaran pajak peralihan hak atas tanah tersebut yakni BPHTB sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah dan bangunannya. PPAT yang tidak melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran pembayaran pajak ini akan dikenai sanksi sesuai peraturan yang berlaku, dan akan dibahas lebih lanjut pada sub bab berikutnya dalam tesis ini.

## **2.3. TINJAUAN UMUM MENGENAI PELAKSANAAN PUNGUTAN PAJAK DAN BPHTB**

### **2.3.1. DEFINISI DAN UNSUR-UNSUR YANG TERDAPAT PADA PUNGUTAN PAJAK**

Pajak didefinisikan oleh kalangan para sarjana ahli di bidang perpajakan dalam berbagai ragam. Diantara beberapa pendapat para sarjana tersebut, yang sampai saat ini masih banyak pendukungnya, yaitu:

#### 1. Prof.Dr.J.J.A.Adriani<sup>60</sup>

Pajak adalah pungutan oleh pemerintah dengan paksaan yuridis untuk mendapatkan alat-alat penutup bagi pengeluaran-pengeluaran Umum (anggaran belanja) tanpa adanya jasa timbal khusus terhadapnya (*belasting, de befing, wear door de overheld zich door middle van juridische dwangmiddelen verschaft, om de publieke but gaven te bestriden, zulke zonder enige prestatie daartegenover te stellen*)

---

<sup>60</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, (Bandung : PT.Eresco, 1987), hal.5.

## 2. Definisi Pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H. :

Pajak adalah 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.<sup>61</sup>

## 3. Dr.M.H.J. Smeets

Pajak adalah prestasi kepada pemerintahan yang berutang melalui norma-norma Umum yang ditetapkannya dan dapat dipaksakan tanpa adanya berbagai kontraprestasi terhadapnya, yang dapat ditunjukkan dalam hal-hal yang khusus (individual), dimaksudkan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran negara (*Belasting zijn aan de overheid volgens algemene normen verschuldigde, afdwingbare, zonder dar heir tegenover ini het individuele geval aanwijsbare tegenprestatie staan; zijn strekken tot decking van piblieke ultgeven*).<sup>62</sup>

## 4. Mr. Dr. N.J. Feldmann

Pajak adalah prestasi yang terutang pada penguasa dan dipaksakan secara sepihak menurut norma-norma yang ditetapkan oleh penguasa sendiri, tanpa ada jasa balik dan semata-mata guna menutup pengeluaran-pengeluaran Umum (*Belasting zijn aan de overheid, volgens algemene door haar vastgestelde normen, verschuldigde afdwingbare prestaties waar geen-prestatie tegenstaan, en ultsluitend dienende tot decking van publieke ultgaven*).<sup>63</sup>

## 5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan :

---

<sup>61</sup> *Ibid.*

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> *Ibid.*

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

Dari definisi-definisi tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak:

1. Pajak dipungut oleh negara (pemerintah pusat maupun pemerintah daerah), berdasarkan kekuatan Undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak-pajak tidak dapat ditunjuk adanya kontra prestasi individu oleh pemerintah atau tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontra prestasi langsung secara individu.
3. Penyelenggaraan pemerintah secara Umum merupakan kontra prestasi dari negara.
4. Diperuntukkan bagi pengeluaran rutin pemerintah jika masih surplus digunakan untuk "*public investment*".
5. Pajak dipungut disebabkan adanya suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu kepada seseorang.
6. Pajak dapat pula mempunyai tujuan yang budgetair yaitu mengatur. Pemungutan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat. Oleh sebab itu, pemungutan pajak harus mendapat persetujuan dari rakyat itu sendiri mengenai jenis pajak apa saja yang akan dipungut serta berapa besarnya pemungutan pajak. Proses persetujuan rakyat dimaksud tentunya hanya dapat dilakukan dengan suatu Undang-undang. Sebaliknya jika ada pungutan yang namanya pajak namun tidak berdasarkan Undang-undang, maka pungutan tersebut bukanlah pajak tetapi lebih tepat disebut perampokan (*taxation without representation is robbery*).

Sifat pemungutan pajak yang dapat dipaksakan dapat dijelaskan bahwa uang yang dikumpulkan dari pajak akan dikembalikan kepada rakyat dalam bentuk pembangunan serta pengumpulannya dan berjalannya pembangunan

secara berkesinambungan, maka sifat pemaksaannya harus ada dan rakyat itu sendiri telah menyetujuinya dalam bentuk Undang-Undang.

Unsur pemaksaan disini berarti apabila wajib pajak tidak mau membayar pajak, pemerintah dapat melakukan upaya paksa dengan mengeluarkan suatu surat paksa agar wajib pajak mau melunasi utang pajaknya.

Dalam Perpajakan berkembang beberapa teori yang memberikan dasar pembenaran (justification) hak dari Negara untuk memungut pajak dari rakyatnya, antara lain :

a. Teori Asuransi

Teori Asuransi ini menyatakan bahwa pajak itu diibaratkan sebagai suatu premi asuransi yang harus dibayar oleh setiap orang karena orang mendapatkan perlindungan atas hak-haknya dari pemerintah.

b. Teori Kepentingan

Teori ini mengukur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan wajib pajak yang dilindungi, sehingga lebih besar kepentingan yang harus dilindungi maka pajak yang dibayarnya lebih besar. Teori asuransi dan teori kepentingan banyak ditinggalkan karena dianggap tidak sesuai dengan sifat Hukum Pajak itu sendiri, yaitu tidak ada imbalan yang langsung dapat ditunjuk.

c. Teori Daya Pikul

Teori ini menyatakan bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan dari Wajib Pajak, jadi tekanan semua pajak-pajak harus sesuai dengan daya pikul si wajib pajak dengan memperhatikan pada besarnya penghasilan dan kekayaan serta pengeluaran belanja dari Wajib Pajak.

d. Teori Daya Beli

Dalam teori ini pajak diibaratkan sebagai pompa yang menyedot daya beli seseorang anggota masyarakat, yang kemudian dikembalikan pada masyarakat.

#### e. Teori Bakti

Penekanan teori ini terletak pada Negara yang mempunyai hak untuk memungut pajak dari warganya sebagai tindak lanjut teorikepentingan dalam hal penyediaan fasilitas Umum yang diselenggarakan oleh Negara, maka dengan inilah masyarakat dapat menunjukkan salah satu buktinya kepada Negara.

Hukum Pajak harus memberikan jaminan kepastian hukum dan jaminan keadilan yang tegas, baik untuk Negara selaku pemungut pajak (fiskus) maupun kepada rakyat selaku pembayar pajak (Wajib Pajak).

Indonesia menganut faham hukum segala sesuatu yang menyangkut pajak harus ditetapkan dalam undang-undang, hal ini tercantum dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

*"Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang".*

Lebih lanjut dalam penjelasannya dikatakan:

*:"..... oleh karena penetapan belanja mengenai hak rakyat untuk menentukan nasibnya sendiri, maka segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat, seperti pajak dan lain-lainnya, harus ditetapkan dengan Undang-Undang, yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR)."*

Terkandung makna bahwa setiap pajak (termasuk Bea dan Cukai) yang dipungut oleh pemerintah harus berdasarkan Undang-Undang, agar dapat menjamin hubungan hukum antara negara dengan warganya yang berkewajiban untuk membayar pajak. Ketentuan Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan sumber formal dari hukum Pajak, didalamnya terkandung makna falsafah pajak. Pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 mengandung arti yang sangat mendalam yaitu menetapkan nasib rakyat, oleh karenanya segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat harus ditetapkan dengan persetujuan wakil-wakil rakyat di DPR. Diberlakukannya undang-undang terhadap setiap pemungutan pajak adalah untuk memberikan jaminan hukum kepada Wajib Pajak agar keadilan dapat diterapkan. Sehingga dalam pembuatan peraturan pajak diusahakan agar mencerminkan rasa keadilan bagi Wajib Pajak, sebab tingkat kehidupan masyarakat serta daya

pikul setiap anggota masyarakat tidaklah sama, karena ada yang mampu dan ada yang tidak mampu.

Pemungutan pajak dilakukan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah. Hal ini dapat dimengerti bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembangunan tidak ada maksud untuk mencari keuntungan, sedangkan swasta dalam melakukan kegiatan usahanya bisa dikatakan selalu bersifat mencari keuntungan. Selain itu, apa yang telah dilakukan pemerintah selalu dipertanggungjawabkan kepada rakyat pada kurun waktu tertentu. Uang yang dikumpulkan dari pajak dan pengeluarannya dilakukan melalui mekanisme kontrol setiap tahun yang dikenal dengan nama APBN/APBD. Dari format APBN/APBD dapat diketahui untuk keperluan apa saja uang pajak digunakan.

Sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah :

a. *Sistem Official Assessment (official assessment system)* Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberiwewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Adapun ciri-ciri dari *Official Assessment System* adalah sebagai berikut :

- 1) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus;
- 2) Wajib pajak bersifat pasif;
- 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

Negara yang menganut sistem pemungutan pajak ini adalah Belanda.<sup>64</sup> Kelemahan dari sistem ini adalah masyarakat kurang bertanggung jawab dalam memikul beban negara yang pada hakikatnya adalah untuk kepentingan mereka sendiri dalam hidup bermasyarakat, bernegara, dan berpemerintahan.<sup>65</sup> Hal itu terjadi disebabkan oleh ciri yang kedua yang telah disebutkan di atas yaitu si wajib pajak bersifat pasif.

---

<sup>64</sup> Rukiah Handoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Buku A, Seri Buku Ajar (diktat kuliah ), (Depok :2000), hal 31-32.

<sup>65</sup> Rimsky K. Judisseno, *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia )*, ( Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1999 ), hal. 24.

b. *Sistem Self Assessment (Self Assessment System)*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Negara yang menganut sistem ini adalah Amerika Serikat, Jepang dan Indonesia. Contohnya :

Pengenaan PPh dan BPHTB yang ada di Indonesia

c. *Sistem Withholding (Withholding Tax System)*

Sistem withholding adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Pemotong pajak bisa majikan, bendahara atau pemberi kerja, disebut juga sistem Pay as You Earn (PYE) dan Pay as You Go (PYGO) yang artinya bayarlah pajak sebelum menerima gaji atau sebelum pergi. Contohnya di Indonesia : Pengenaan PPh Pasal 21 UU PPh Tahun 2000, yaitu pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama apapun sehubungan dengan pekerjaan, jasa, atau kegiatan yang dilakukan oleh Wajib Pajak orang pribadi dalam negeri.

Utang pajak tergolong dalam utang dalam arti sempit dimana yang mewajibkan Wajib Pajak (debitur) untuk membayar suatu jumlah uang dalam Kas Negara. Akan tetapi utang pajak berbeda dengan perjanjian utang piutang pada Umumnya karena utang pajak timbul secara khusus dimana Negara sebagai kreditur terikat dan tidak dapat memilih secara bebas, siapa yang akan dijadikan debiturnya dan utang pajak timbul karena undang-undang.

Dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan secara jelas ditetapkan mengenai

daluwarsa penagihan pajak setelah lampaunya waktu 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak saat terutangnya pajak. Adapun mengenai penghapusan atau pengurangan terhadap utang pajak terbatas pada bunga, denda atau kenaikan, hal ini diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

### **2.3.2. Definisi dan Unsur-Unsur yang terdapat pada Pungutan BPHTB**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan jelas dikemukakan dalam ketentuan Umum Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dirumuskan sebagai berikut : "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak".

Subyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tercantum dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut :

- (1) Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2) Subyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-Undang ini".

Berdasarkan ayat (1) Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga orang atau pribadi

atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB. Sedangkan yang dimaksud dengan Badan berdasarkan ayat (1) Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.

Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang berbunyi : “yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan“. Lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) diterangkan bahwa : Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:

a. Pemindahan hak karena :

1) Jual Beli

Yaitu perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh pembeli dari penjual (Pemilik tanah dan bangunan atau kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli.

2) Tukar Menukar

3) Hibah

4) Hibah Wasiat

5) Waris

6) Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya

7) Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan

8) Penunjukan Pembeli Dalam Lelang

9) Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap

10) Penggabungan Usaha

11) Perolehan Hak karena Peleburan Usaha

12) Pemekaran Usaha

13) Perolehan Hak karena Hadiah

b. Pemberian hak baru karena :

1) Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak;

2) Pemberian Hak Baru Di Luar Pelepasan Hak.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dinyatakan bahwa:

“Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak“,

artinya bahwa pada *pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara* dimana hal ini merupakan pernyataan bahwa Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan secara *Self Assessment*, yaitu dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Sistem Self Assessment ini Umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk disertai tanggungjawab untuk menghitung sendiri serta menetapkan hutang pajaknya sendiri.<sup>66</sup>

Mardiasmo menyatakan : Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:<sup>67</sup>

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan system Self Assessment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- c. Agar Pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada Pejabat-Pejabat Umum yang

<sup>66</sup> Y. Sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002), hal. 61.

<sup>67</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi, (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002), hal. 289.

melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Seiring dengan euforia otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal maka mulai tanggal 1 Januari tahun 2011, pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang biasa dikenal dengan BPHTB akan resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*). Pengalihan wewenang pemungutan atau devolusi BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Untuk diketahui selama ini pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Pusat namun demikian seluruh penerimaan pajaknya diberikan kembali ke Pemerintah Daerah melalui pola bagi hasil. Namun demikian dengan memperhatikan Pasal 180 angka 6 UU PDRD yang menyebutkan bahwa UU Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-undang ini maka tahun 2010 merupakan tahun terakhir bagi Pemerintah Pusat untuk mengelola BPHTB. Selanjutnya, mulai 1 Januari 2011 sangat tergantung dari kesiapan dan minat Kabupaten/Kota untuk menentukan, apakah pengelolaan BPHTB di wilayahnya akan dilaksanakan atau tidak. Dengan pengalihan ini diharapkan BPHTB akan menjadi salah satu sumber PAD yang cukup potensial bagi daerah tertentu, dibandingkan dari keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah selama ini ada.

Tentunya untuk bisa melakukan pemungutan BPHTB, Pemerintah Daerah yang bersangkutan harus terlebih dahulu memiliki Peraturan Daerah (Perda) yang mengaturnya, jika tidak memiliki Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB. Dengan demikian masyarakat yang akan membeli properti di daerah yang belum memiliki Perda BPHTB tidak perlu membayar pajak tersebut alias gratis karena Perda yang misalnya nanti baru ditetapkan setelah 1 Januari 2011 tidak dapat berlaku surut. Kedepannya akan terjadi keberagaman sistem dan pola pemungutan BPHTB di 492 Kabupaten/Kota, dimana disetiap Pemerintah Daerah diberikan kebebasan untuk mengelola sesuai dengan kemampuannya. Menurut hasil survey kesiapan daerah yang dilakukan oleh Kemenkeu per tanggal 23 Desember 2010 dari 492 daerah yang akan memungut BPHTB, terdapat sekitar 160 daerah yang sudah siap memungut pajak itu (indikator kesiapan adalah Perda sudah siap). Sisanya sebanyak 108 daerah sedang dalam proses penyiapan Perda dan 224 daerah masih belum ada informasi.<sup>68</sup>

Yang dimaksud dengan pengalihan wewenang pemungutan sebenarnya adalah merupakan pengalihan seluruh rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terhutang, pelaksanaan kegiatan penagihan pajak terhadap Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya yang selama ini dilakukan oleh Pemerintah Pusat.

Prinsip dasar pelaksanaan desentralisasi fiskal menurut UU PDRD adalah *money follows functions*, yaitu fungsi pokok pelayanan publik didaerahkan tentunya masih dengan dukungan pembiayaan pusat melalui penyerahan sumber-sumber penerimaan kepada daerah. Jika dilihat secara seksama inti dari Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah secara keseluruhan adalah antara lain:

1. Pengenaan pajak yang *close list*, artinya Pemda tidak diperkenankan memungut jenis pajak lain selain yang disebutkan dalam UU tersebut,
2. Perubahan pola pengawasan yang semula bersifat represif menjadi ke arah preventif dan korektif,
3. Terdapat sanksi bagi daerah apabila melanggar,

---

<sup>68</sup> <http://eddiwahyudi.files.wordpress.com/2010/12> diunduh pada tanggal 5 Juni 2012.

4. Mulai memperkenalkan adanya *earmarking system*, artinya pemanfaatan dari penerimaan masing-masing jenis pajak dan retribusi diutamakan untuk mendanai kegiatan yang berkaitan langsung dengan pelayanan yang bersangkutan,
5. Terdapat pengalihan hak pemungutan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah.

Tabel 1. Penambahan Jenis Pajak Baru

UU 34/2000	UU 28/2009
1. Pajak Hotel	1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran	2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan	3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame	4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)	5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir	6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C	7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (perubahan nomenklatur)
	8. Pajak Air Tanah (pengalihan dari Prov)
	9. Pajak Sarang Burung Walet (baru)
	10. PBB Pedesaan & Perkotaan (baru)
	11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (baru)

Seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang memberikan diskresi tarif dan perluasan basis pajak, maka diharapkan kemampuan daerah untuk membiayai kebutuhannya akan jauh meningkat. Daerah juga akan lebih mudah dalam menyesuaikan jumlah dan sumber pendapatannya. Dalam hal pengaturan perpajakannya juga terdapat beberapa perbedaan antara Undang-undang BPHTB Nomor 20 Tahun 2000 dengan yang tertera dalam Undang-undang PDRD. Perbedaan tersebut dapat dirangkum dalam tabel sebagai berikut ini.

Tabel 2. Perbedaan mendasar antara UU BPHTB dengan UU PDRD

No	Uraian	UU BPHTB UU No.20 Tahun 2000	UU PDRD UU No.28 Tahun 2009
1	Tarif	5% ( <i>fixed</i> )	1. Paling tinggi 5% 2. Ditetapkan dengan Perda
2	Dasar Pengenaan	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	1. <u>Paling banyak</u> Rp300.000.000,00 untuk waris dan hibah wasiat 2. <u>Paling banyak</u> Rp60.000.000 untuk selain waris dan hibah wasiat 3. Ditetapkan Menteri Keuangan	1. <u>Paling rendah</u> Rp300.000.000 untuk waris dan hibah wasiat 2. <u>Paling rendah</u> Rp60.000.000 untuk selain waris dan hibah wasiat 3. Ditetapkan dengan Perda
4	Penghitungan BPHTB terhutang	5% dari (NPOP - NPOPTKP)	5%(maksimal) dari (NPOP - NPOPTKP)

## 2.4. PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM SELF ASSESSMENT PADA PEMUNGUTAN BPHTB TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH DAN BANGUNAN

### 2.4.1. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB memberikan kewajiban Baru bagi Notaris selaku PPAT

Wewenang Notaris adalah membuat akta (Pasal 15 ayat (1) UUJN) dan wewenang lainnya seperti tersebut dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN dan wewenang lainnya yang akan datang kemudian berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUJN. Pasal 15 ayat (3) UUJN ini harus dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Dalam pasal 7 ayat (1) undang-undang tersebut ditegaskan bahwa jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sekarang ini, yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
4. Peraturan Pemerintah
5. Peraturan Daerah Provinsi
5. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Peraturan Daerah nya tersendiri agar dapat memungut BPHTB. Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah memiliki Peraturan Daerah terkait dengan pemungutan BPHTB ini yaitu Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang selanjutnya dalam penulisan hukum ini akan disebut dengan Perda BPHTB. Penulisan hukum ini meneliti dan membatasi lingkup pembahasan pada perubahan apa saja yang terjadi dengan beralihnya BPHTB terhadap transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan dari pajak pusat menjadi pajak daerah yang terjadi pada Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, secara spesifik lagi di kotamadya Jakarta Utara sebab kotamadya Jakarta Utara saat ini memiliki luas wilayah mencapai 155,01 Km<sup>2</sup> dan secara administratif dibagi menjadi 6 Wilayah Kecamatan dan 31 Wilayah Kelurahan merupakan salah satu barometer penerimaan pajak di Indonesia<sup>69</sup> dan memiliki banyak potensi yang dapat digali dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah. Dapat dilihat investor memasuki wilayah Jakarta Utara mulai dari pusat perbelanjaan, perumahan, lembaga pendidikan, sarana hiburan, angkutan kota dan lainnya.

Terhitung sejak tanggal 3 Januari 2011, terjadi perubahan yang cukup signifikan terhadap perhitungan dan tata cara pembayaran serta format dari pembayaran BPHTB atas peralihan hak terhadap tanah dan bangunan. Perubahan tersebut terjadi dalam rangka pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dimana salah satu jenis pajaknya adalah BPHTB, yang sejak tanggal 3 Januari 2011 telah berubah menjadi pajak daerah

Perubahan yang terjadi cukup signifikan, terutama mengenai pembayarannya, yang semula dibayarkan ke Kas Negara, sekarang harus dibayarkan ke kas masing-masing pemerintah daerah melalui DIPENDA (Dinas Pendapatan Daerah). Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat adalah salah satu contoh Pemerintah Daerah yang sudah siap dengan perubahan dimaksud, dan karenanya telah menerbitkan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya akan disebut Perda BPHTB) yang mengatur mengenai hal tersebut. Dalam Perda BPHTB tersebut, pokok-pokok perubahan tentang BPHTB

---

<sup>69</sup> <http://www.bappedajakarta.go.id/linkjktutara.asp> diunduh pada tanggal 1 Desember 2010

dimaksud dituangkan dalam Surat Edaran dari Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak yang disampaikan kepada para Notaris dan atau PPAT masing-masing wilayah. Pokok-pokok pemberituannya adalah :

1. Kantor Pelayanan BPHTB selama dalam masa transisi sambil menunggu organisasinya sementara ada di Suku Dinas Pelayanan Pajak I dan II yang berlokasi di masing-masing wilayah;
2. Pembayaran BPHTB yang selama ini dapat dilakukan di bank-bank pemerintah yang terletak di lokasi objek yang di alihkan, untuk sementara waktu dilakukan di seluruh Bank DKI. Pembayaran BPHTB sementara dapat dilakukan di Bank Mandiri, BRI dan BNI, namun dalam waktu dekat akan terjadi perubahan;
3. Terdapat perubahan mengenai besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang mana semula sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dirubah menjadi sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah). Demikian pula untuk Nilai perolehan hak karena waris dan hibah wasiat, NPOPTKP nya berubah dari semula sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), sekarang berubah menjadi Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
4. Disamping itu, terdapat perubahan formulir yang digunakan, dari semula untuk pembayaran BPHTB menggunakan formulir SSB, sekarang diganti menjadi SPPD-BPHTB yang akan dibagikan secara gratis kepada seluruh Notaris/PPAT.

Wajib Pajak bisa membayar sendiri pajak BPHTB yang terutang secara langsung ke Bank DKI lalu melakukan validasi ke Suku Dinas Pelayanan Pajak I dan II Dinas Pendapatan Daerah atau bisa meminta bantuan Notaris selaku PPAT untuk menghitung dan membayarkan dan melakukan validasi ke Dinas Pendapatan Daerah. Perlu juga dicermati adanya Pasal 8 ayat 1 huruf a Perda Nomor 18 Tahun 2010 yang agak membingungkan dengan Pasal 12 ayat 1 Perda BPHTB yang jika ditinjau lebih lanjut berpotensi membingungkan Notaris selaku PPAT. Padahal maksud dari peraturan itu adalah agar Notaris selaku PPAT selalu mengecek dahulu kebenaran pembayaran pajak BPHTB dan pajak penghasilan atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, barulah membuat aktanya agar tidak

terkena sanksi sebagaimana yang diatur pada pasal 14 Perda BPHTB. Hal ini pulalah yang menyebabkan Notaris selaku PPAT pada akhirnya *mensyaratkan kepada klien untuk melakukan pembayaran pajak jual beli melalui Notaris selaku PPAT* agar aktanya aman dan tidak bermasalah akibat pembayaran pajak.

Menurut penulis terkait dengan peran Notaris selaku PPAT, dengan adanya Perda BPHTB ini, Notaris selaku PPAT diberikan tanggung jawab baru dengan adanya keharusan pada pasal 13 Perda BPHTB tersebut dengan wajib melaporkan pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Kepala Daerah setiap tanggal 10 tiap bulannya dalam hal ini berarti wajib lapor kepada Dinas Pendapatan Daerah, padahal Notaris selaku PPAT harusnya hanya bertanggungjawab kepada Kementrian Hukum dan HAM serta kepada Badan Pertanahan Nasional. Menurut wawancara penulis tanggal 13 Juni 2012 dengan anggota Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia, Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum.<sup>70</sup> seharusnya Peraturan Daerah tidak bisa melangkahi Peraturan Perundang-undangan, dimana beliau menyoroti seharusnya PPAT hanya bertanggungjawab kepada Badan Pertanahan Nasional. Jadi menurut beliau peraturan daerah ini sudah kebablasan. Namun memang sebagai Pejabat Umum, Notaris selaku PPAT tetap harus membantu negara sebagai bagian dari pengabdian kepada negara dan masyarakat untuk mengamankan pendapatan negara dari pembayaran pajak BPHTB ini.

Selain itu terdapat sanksi yang berat bagi Notaris selaku PPAT pada pasal 14 ayat (2) yakni sanksi administrasi sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) bila Notaris selaku PPAT menandatangani akta peralihan atas tanah dan bangunan yang belum lunas pembayaran pajaknya. Sanksi ini termasuk besar, namun tidak diimbangi dengan adanya hak bagi PPAT untuk mendapat insentif atas kejelian meneliti sudah dibayarnya atau belum pajak tersebut.

Notaris selaku PPAT menjadi tidak independen dalam bertugas, sebab memiliki banyak tanggung-jawab pelaporan akta kepada instansi-instansi lain. Dahulu, pada saat pajak BPHTB masih menjadi pajak pusat, Notaris selaku PPAT harus melapor kepada Kantor Pelayanan Pajak setempat, sekarang harus melapor kepada kepala daerah. Pada pasal 14 ayat (2) Perda BPHTB juga diatur sanksi bila

---

<sup>70</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 12 Juni 2012.

Notaris selaku PPAT terlambat atau tidak melapor yakni dikenai denda sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

#### **2.4.2. Hambatan dan Kesulitan yang ditemui oleh Notaris selaku PPAT dalam Penerapan sistem *self assessment* pada Pemungutan BPHTB terhadap Transaksi Jual Beli Hak atas Tanah dan Bangunan**

Hambatan yang ditemui setelah dilakukan wawancara oleh penulis kepada Notaris selaku PPAT di wilayah Jakarta Utara adalah :

- a. Peraturan Daerah yang ada terlalu banyak dan dilakukan dengan cepat tanpa sosialisasi yang cukup. Hal ini diutarakan oleh Notaris H. Bambang Trisianto, S.H.,<sup>71</sup> M.Kn dan Hj.Ofiyah Sobriyah, S.H.<sup>72</sup>
- b. Birokrasi yang ada terlalu berbelit-belit dan lama terutama mengenai waktu validasi, lebih cepat dahulu waktu di KPP Pratama, perbedaan waktunya, bila di KPP Pratama bisa 2-3 hari, di Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dispenda Jakarta Utara, sungguh memakan waktu bisa hingga berminggu-minggu. Hal ini menghambat pelayanan kepada masyarakat dan tidak jarang memakan biaya tambahan. Hal ini diutarakan oleh Notaris Hj.Diah Anggraini, S.H.,M.H<sup>73</sup> dan Irma Devita Purnamasari, S.H., M,Kn.<sup>74</sup>
- c. Tidak ada sumber daya manusia, fasilitas, sistem, dan sosialisasi khusus dari Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara kepada Notaris/PPAT misalnya mengenai ketentuan pasal 7 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 103 Tahun 2011 tentang pemberian, pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB yang tidak diantisipasi oleh Notaris selaku PPAT, sehingga saat divalidasi ditolak dan kembali memakan

<sup>71</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 1 Juni 2012.

<sup>72</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 9 Mei 2012.

<sup>73</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 2 Juni 2012.

<sup>74</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 15 Mei 2012.

waktu yang lama. Pada akhirnya, Notaris juga yang dijadikan sasaran ketidakpuasan oleh masyarakat yang aktanya tertahan penyelesaiannya. Namun di sisi lain, tidak ada penghargaan sedikitpun dari pemerintah mengenai posisi Notaris/PPAT sebagai ujung tombak pemungutan BPHTB ini, penghargaan tidak perlu berupa uang, namun bisa saja berupa piagam bahwa Notaris/PPAT ini turut membantu mengamankan BPHTB. Hal ini dikemukakan oleh Notaris H. Bambang Trisianto, S.H., M.Kn dan Johny Dwikora Aron, S.H.<sup>75</sup>

- d. Penulis juga melakukan wawancara dengan Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H, Notaris dan PPAT di Jakarta Barat pada tanggal 13 Juni 2012 yang mengeluhkan hal yang sama. Peralihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah ini sangat memusingkan dan tidak jelas peraturannya. Bahkan sempat ada ketentuan dari Pemerintah Kota Jakarta Barat mulai awal Januari 2012, Notaris selaku PPAT wajib melaporkan pembuatan akta nya kepada Camat masing-masing sesuai wilayah tanah berada. Selain itu, Nilai Jual Obyek Pajak masih ditentukan oleh Kantor Pajak Pratama setempat. Hal ini sungguh sangat merepotkan Notaris selaku PPAT dan membuat pelayanan kepada masyarakat menjadi lambat dan tersendat. Maksud dari perubahan itu memang baik, agar pendapatan asli daerah meningkat dan mekanisme pemungutan BPHTB dipermudah karena dilaksanakan langsung oleh daerah, namun perubahan tersebut sayangnya tidak ditunjang dengan kesiapan masing-masing daerah untuk membuat Peraturan Daerah mengenai cara perhitungan dan tata cara pembayaran atas BPHTB dimaksud. Hal ini menyebabkan beberapa transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan di daerah-daerah menjadi mandeg dan dibekukan untuk sementara waktu. Karena pihak Kantor Pertanahan juga menolak memproses peralihan hak atas tanah sebelum ada akta PPAT yang sah. Bapak Arsin memberi rekomendasi agar pengaturan mengenai BPHTB ini diserahkan sepenuhnya saja

---

<sup>75</sup> Wawancara dilakukan pada tanggal 5 Juni 2012.

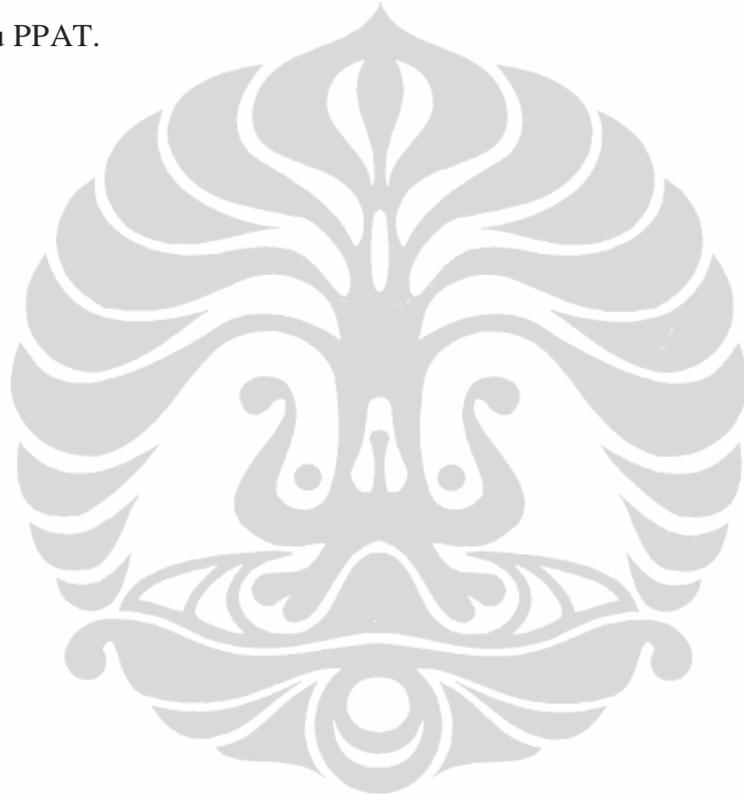
kepada Pemerintah Daerah masing-masing dan dibuat petunjuk pelaksanaan pemungutan BPHTB yang jelas dengan undang-undang.

Di akhir wawancara, semua Notaris selaku PPAT sepakat sebaiknya pelayanan terhadap pemungutan pajak BPHTB ini ditingkatkan oleh pemerintah daerah, agar mempercepat waktu pelayanan kepada masyarakat. Sebab, pelayanan pemerintah daerah yang buruk memiliki imbas lambatnya pembuatan akta pertanahan kepada masyarakat, dan dengan demikian, membuat citra Notaris selaku PPAT menjadi buruk di mata masyarakat.

Menanggapi keluhan ini, penulis kemudian pada tanggal 14 Juni 2012 mewawancarai Pejabat pada lingkungan Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Walikotamadya Jakarta Utara, Bapak H.Drs.Adjis dan Kepala Sub bagian Tata Usaha Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara, Ibu Egie Setiawati S.H. Bapak Adjis pada intinya menyatakan selama satu tahun pelaksanaan pemungutan peralihan BPHTB ini, pada prakteknya Notaris dan PPAT di Jakarta Utara dapat berkoordinasi dengan baik dan mengikuti semua aturan dengan baik. Pihaknya juga sudah mengadakan sosialisasi yang diperlukan, dan bekerjasama dengan pihak Bank DKI dalam memvalidasi setiap transaksi. Sistem online akan segera dibangun sehingga masyarakat maupun Notaris/PPAT yang ingin membayar pajak bisa mengecek besaran pajaknya secara online. Bapak H.Drs Adjis mengatakan, dalam sistem *self assessment* ini memang diperlukan kesadaran, kejujuran dan kerjasama yang tinggi bagi suksesnya target penerimaan Pendapatan Asli Daerah dari BPHTB. Oleh karenanya Bapak H.Drs.Adjis sangat menantikan kritik dan saran bagi pihaknya untuk memperbaiki sistem, dan juga masukan mengenai hak dan kewajiban bagi PPAT misalnya mengenai pemberian insentif bagi Notaris dan PPAT akan diteruskan bagi pembuat kebijakan di lingkungannya dan bukan tidak mungkin dimasukkan dalam pertimbangan saat membuat peraturan Gubernur atau Surat Ketetapan Gubernur mengenai teknis pemungutan BPHTB selanjutnya yang mulai Januari 2012 telah dialihkan agar lebih mudah teknis pelaksanaannya ke Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD).

Demikian juga dengan Kepala Sub bagian Tata Usaha Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara, Ibu Egie Setiawati

S.H., menyatakan pihaknya dalam waktu satu tahun ini dalam melaksanakan penerimaan dan validasi BPHTB selalu berusaha berkoordinasi dan bekerja sama dengan para pihak yang turut membantu kelancaran pemungutan BPHTB, misalnya dengan pihak PPAT, pihak Bank DKI dan kecamatan. Berbicara mengenai tataran peraturan yang menimbulkan kewajiban baru bagi Notaris selaku PPAT dalam hal ini beliau tidak bisa berbuat banyak karena hal tersebut diatur oleh Peraturan Daerah dan pihaknya tinggal melaksanakan. Namun pihaknya selalu membuka pintu untuk pertanyaan bila ada kebingungan yang dihadapi oleh Notaris selaku PPAT.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1. SIMPULAN**

Hasil penelitian hukum yang sudah dilakukan oleh penulis memberikan penulis simpulan sebagai berikut :

1. Dengan adanya peralihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah, tugas Notaris dan PPAT semakin berat sebab selain harus mematuhi Kode Etik Notaris dan PPAT dengan bertanggung jawab kepada Kementerian Hukum dan HAM serta Badan Pertanahan Nasional, Notaris selaku PPAT yang membuat akta pertanahan harus bertanggung jawab pula kepada Gubernur sebagai Kepala Daerah di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta seiring dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB. Notaris selaku PPAT juga menghadapi sanksi yang berat dengan adanya denda sebesar Rp.7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) bila menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan bangunan yang belum ada validasi pembayaran pajak BPHTB nya<sup>76</sup> serta denda Rp.250.000 (dua ratus lima puluh ribu) bila terlambat atau tidak melaporkan akta pertanahan yang dibuat setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada

---

<sup>76</sup> Pasal 14 ayat (1) Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB.

Gubernur<sup>77</sup>. Keadaan praktek pembayaran dan validasi BPHTB yang masih rancu karena kekurangsiapan pemerintah daerah terutama di wilayah Jakarta Utara mengenai masalah validasi pembayaran pajak dan membuat pelayanan kepada masyarakat terpendat dan pada akhirnya, Notaris selaku PPAT pula yang mendapat citra buruk di masyarakat karena masyarakat menganggap pembuatan akta terlalu lama dan pelayanan Notaris selaku PPAT tidak memuaskan.

2. Pada tataran praktek, Notaris selaku PPAT ternyata mengeluhkan kebingungan akan adanya sistem yang tidak jelas dan mengatakan bahwa peraturan mengenai BPHTB ini sangat rancu dan banci, sebab walau sudah diserahkan ke Dinas Pendapatan Daerah, tapi dalam hal transaksi jual beli atas tanah dan bangunan, penetapan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak tetap diserahkan kepada Kantor Pajak Pratama setiap tahunnya dan tidak ada sistem online yang memudahkan Notaris selaku PPAT untuk mengaksesnya. Jelas sekali dapat disimpulkan pelaksanaan pemungutan pajak di daerah terutama yang menyangkut BPHTB ini mulai dari awal bulan Januari 2011 hingga akhir Desember 2011 (pada masa transisi) sangat kacau balau dan pemerintah daerah belum siap sepenuhnya menangani hal ini. Pengaturan antara kotamadya Jakarta Barat dengan Jakarta Utara saja misalnya mengenai validasi bisa berbeda-beda. Khusus di Wilayah Jakarta Utara, peraturan daerah dan peraturan daerah pelaksana yang ada dikeluarkan sangat cepat dan dipaksakan berlaku dengan segera. Hal ini tentu sangat membingungkan masyarakat yang ingin bertransaksi dan juga Notaris selaku PPAT yang bertanggung-jawab dalam pembuatan akta pertanahan yang diinginkan oleh masyarakat.

Peranan Kode Etik profesi bagi Notaris selaku PPAT dalam melakukan pelayanan kepada masyarakat merupakan alasan utama mengapa Notaris selaku PPAT membantu sistem *self assessment* perhitungan BPHTB ini, namun dengan tetap menerapkan prinsip kehati-hatian dan perlindungan terhadap semua pihak. Prinsip kehati-hatian tersebut tercermin dengan Umumnya Notaris selaku PPAT

---

<sup>77</sup> Pasal 14 ayat (2) Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB.

menawarkan kepada klien yang akan melakukan jual beli hak atas tanah dan bangunan untuk menitipkan pembayaran pajak kepada Notaris selaku PPAT dan dibayarkan kepada kas negara, juga Notaris selaku PPAT melakukan validasi terhadap pembayaran pajak tersebut. Hal ini demi kemudahan, kenyamanan dan keamanan pembuatan akta.

### 3.2. SARAN

Saran yang dapat diberikan oleh penulis berkaitan dengan simpulan yang ada adalah :

1. Notaris dan PPAT walau terikat dengan Kode Etik profesi dalam menjalankan perannya di masyarakat, namun dalam pengaman BPHTB ini setelah beralih menjadi pajak daerah, memiliki *porsi tugas lebih* yang terbukti dengan adanya sanksi yang diatur dan juga *kewajiban untuk melaporkan akta yang dibuatnya kepada Gubernur yang sebenarnya bukan instansi yang berwenang menerima pertanggungjawaban dari Notaris dan PPAT*. Selain itu, pengaturan mengenai pajak BPHTB ini juga sangat rancu dan membingungkan, sepertinya terjadi tarik ulur antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah tentang pemungutannya. Seharusnya pemerintah daerah dalam hal ini pemerintah daerah Khusus Ibukota Jakarta memperhatikan hak Notaris selaku PPAT dengan memberikan *penghargaan berupa materil dan moril* kepada Notaris selaku PPAT dan mengaturnya pada tataran peraturan daerah, sehingga memberikan hak bagi Notaris bukan sekedar mengatur kewajiban dan memperberat sanksi saja.

Notaris dan PPAT bisa menolak ketentuan mengenai pelaporan akta kepada Kepala Daerah tiap bulannya melalui wadah Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebab, peraturan daerah ini dapat *menciderai independensi Notaris selaku PPAT sebagai Pejabat Umum*, sebab dengan adanya kewajiban baru dan sanksi yang berat tersebut, Notaris selaku PPAT seakan-akan berubah menjadi bawahan Kantor Pajak Pratama atau bawahan Gubernur sebagai Kepala Daerah,

padahal, tugas utama pelayanan Notaris selaku PPAT adalah hanya membantu masyarakat dalam menghitung, membayarkan dan melakukan validasi BPHTB ini.

Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga harus berperan aktif dalam memperjuangkan nasib Notaris selaku PPAT berkaitan dengan BPHTB ini, terutama dalam tataran legislatif saat peraturan daerah akan dibuat atau mengusulkan amandemen Peraturan Daerah dengan memberi masukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah masing-masing untuk memasukkan hak penghargaan berupa materil dan moril bagi Notaris selaku PPAT dalam hal pengenaan BPHTB ini terutama bagi Notaris selaku PPAT yang bertugas dengan penuh tanggung-jawab dan membantu mengamankan BPHTB dengan hasil transaksi yang bersih, jujur dan maksimal.

2. Dinas Pendapatan Daerah di Indonesia, khususnya yang ada di wilayah Kotamadya Jakarta Utara harus meningkatkan pelayanannya mengenai proses pemungutan BPHTB ini terutama mengenai waktu validasi, dengan meningkatkan mutu sumber daya manusia, membuat suatu sistem yang memadai jika bisa dibuat *online* menggunakan internet dan juga mengadakan sosialisasi secara khusus bagi Notaris dan PPAT atau membuat informasi pelayanan yang terpadu, lengkap dan terbuka untuk Umum mengenai peraturan baru BPHTB semenjak menjadi pajak daerah ini. Sehingga masyarakat atau Notaris selaku PPAT yang kesulitan dan kebingungan dapat bertanya kepada pihak Dinas Pendapatan Daerah dan mendapat solusi atas masalah yang dihadapi secara tepat sasaran. Pajak BPHTB ini juga harus dikelola secara transparan, sebab hal tersebut merupakan hak warga masyarakat untuk mengetahui aliran dana pajak diperoleh dari mana dan dipergunakan untuk apa. Pemerintah daerah pada akhirnya harus senantiasa memperbaiki diri dan meningkatkan kemampuannya dalam melayani masyarakat dan menjawab permasalahan yang timbul akibat perkembangan pengaturan mengenai pajak BPHTB ini. Selain itu penulis juga menyarankan agar pemungutan pajak di Indonesia diseragamkan dengan satu sistem saja, jangan menggunakan sistem

campuran sehingga tidak membingungkan wajib pajak dalam menghitungnya, bila dirasa masyarakat sudah mampu maka hendaknya semua jenis pajak dipungut dengan *self assessment system* namun jika pemerintah ingin mengawasi dengan ketat, pakailah *official assessment system*. Penyeragaman sistem pemungutan pajak ini menjadi penting agar pelaksanaan pemungutan pajak di Indonesia menjadi lebih teratur dan tidak membingungkan Wajib Pajak juga dalam hal ini terutama Notaris selaku PPAT yang bersinggungan pula dengan pengenaan pajak pada setiap transaksi pelayanan jasa pembuatan akta di bidang hukum keperdataan yang diberikan atau pembuatan akta pertanahan. Potensi Penerimaan Pajak yang diselewengkan pun akan menjadi lebih sedikit, sebab semua hal berkaitan dengan pajak akan diatur dengan satu sistem yang jelas, lebih transparan dan mudah untuk dilihat dan dinilai pertanggung-jawabannya oleh masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Buku Bacaan

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris di Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung : Rafika Aditama, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung : Rafika Aditama, 2008
- \_\_\_\_\_, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Andasasmita, Komar. *Notaris I*, Bandung: Sumur Bandung, 1981
- Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta : UII Press, 2009.
- Brotodihardjo, R.Santoso. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung : Rafika Aditama, 2003.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007
- Darwin, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2010.
- Handoko, Rukiyah *Pengantar Hukum Pajak, Buku A, Seri Buku Ajar* , Depok :2000.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan. 2008.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research Jilid I*, Yogyakarta : Andi, 2000.
- Ismail, Tjip. *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*. Jakarta : PT. Yellow Mediatama, 2005.
- Judisseno, Rimsky, K. *Pajak dan Strategi Bisnis (Suatu Tjauan Tentang Kepastian Hukum Dan Penerapan Akutansi Di Indonesia )*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1999.
- Kansil,C.S.T dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2003.
- Kadir Muhammad, Abdul. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.

- Kohar. *Notaris dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni. 1983
- Kie, Tan Thong. *Serba-Serbi Praktik Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve. 1994.
- Lubis,Suhrawardi, K. *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Lumbantobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga : 1980.
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhammad, *Abdulkadir. Etika Profesi Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2006.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993.
- Nurmanu, Safri. *Pengantar Perpajakan*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 2003.
- Pudiatmoko,Sri Y., *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002.
- Prayitno, Roesnastiti, *Diktat Kode Etik*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2010.
- Ranggawidjaja, Rosjidi. *Pengantar Ilmu Perundang-Undangan Indonesia*. Bandung : Mandar Maju, 1998.
- Ruchiyat, Eddy, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung : Armico, 1984.
- Siahaan, Marihot P. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Kompilasi Peraturan di bidang BPHTB*. Yogyakarta : Graha Ilmu, 2010.
- \_\_\_\_\_, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2005.
- Sjaifurrahman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soekanto,Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI. 1986.
- \_\_\_\_\_, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006.
- Soemitro, Rochmat. *Asas dan Dasar Pepajakan 2*, Bandung : PT.Refika Aditania, 1998.
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung : PT.Eresco, 1992.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola, 2003.

Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

## II. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 , LN No 104 tahun 1960, TLN No 2043

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 , LN No 59 tahun 1994, TLN No 3566

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 , LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Nomor 117 Tahun 2004, TLN Nomor 4432.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, UU Nomor 28 Tahun 2009, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, UU Nomor 12 Tahun 2011, LN Nomor 82 Tahun 2011, TLN Nomor 5234.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah*

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.

*Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Beurgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Moeljatno, Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2004.

Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia

## Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### III. Lain-lain

Achmad, Daud. *Penerapan BPHTB Pasca Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah oleh Pemerintah Kabupaten/Kota*. Makalah disampaikan dalam acara Diskusi Hukum dengan Ikatan Notaris Indonesia Pengurus Wilayah Jawa Barat, Selasa, 25 Januari 2011.

Budiono, Herlien, *Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Dilema Notari di antara Negara, Masyarakat dan Pasar)*, Renvoi, Nomor 4.28.III, 3 September 2005.

Mattalatta, Andi. *Profesi Notaris Sebagai Pejabat Umum di Indonesia*, Makalah disampaikan pada program Pengenalan Kampus Mahasiswa Kenotariatan angkatan 2008, Depok, 16 Agustus 2008.

Natakusumah, Arikanti. *Sistim Administrasi Kantor Notaris*, Makalah disajikan pada acara Pelatihan Pemahaman Materi dan Teknis Pelaksanaan Operasional Sistem Administrasi Badan Hukum dan Materi Lain Yang Terkait, The Ritz Carlton Pacific Place Lt.4, SCBD Area, Jakarta, 18- 19 Januari 2010.

Suryandono, Widodo. *Orientasi Pendidikan Notaris dalam Menciptakan Profesionalitas dan Integritas Moral Bagi Calon Notaris*. Makalah disajikan pada Diskusi Panel Sehari Penegakan Hukum Berkaitan dengan Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris, Depok, 10 Desember 2011.

<http://www.bappedajakarta.go.id/linkjktutara.asp> diunduh pada tanggal 1 Desember 2010.

<http://eddiwahyudi.files.wordpress.com/2010/12> diunduh pada tanggal 5 Juni 2012.

<http://www.indonesia.go.id/in/sekilas-indonesia/geografi-indonesia.html> diunduh 9 Juni 2012.

Wawancara dengan Pegawai yang bertugas di Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara Bapak Drs. H. Adjis.

Wawancara dengan Kepala Sub Bagian Tata Usaha Suku Dinas Pelayanan Pajak II Dinas Pendapatan Daerah Jakarta Utara Ibu Egie Setiawati, S.H.

Wawancara dengan Hj. Ofiyati Sobriyah, S.H. Notaris dan selaku PPAT di wilayah Jakarta Utara yang merupakan Pengurus Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat bidang Pembinaan Anggota.

Wawancara dengan Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn. Notaris dan selaku PPAT di wilayah Jakarta Utara

Wawancara dengan Bambang Tristiano, S.H., M.Kn Notaris dan selaku PPAT di wilayah Jakarta Utara.

Wawancara dengan Diah Angraeni, S.H., M.Hum. Notaris dan selaku PPAT di wilayah Jakarta Utara.

Wawancara dengan Johny Dwikora Aron, S.H. Notaris dan selaku PPAT di wilayah Jakarta Utara.

Wawancara dengan Dosen Hukum Agraria di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia sekaligus dengan Notaris dan PPAT di wilayah Jakarta Barat Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H.

Wawancara dengan Anggota Majelis Pengawas Pusat Notaris Indonesia, Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum. yang sekaligus juga Dosen Hukum Waris di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1.  
Penambahan Jenis Pajak Baru halaman 69

Tabel 2.  
Perbedaan mendasar antara UU BPHTB dengan UU PDRD halaman 70



**PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 18 TAHUN 2010**

**TENTANG**

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terdapat perluasan obyek pajak daerah dalam bentuk mendaerahkan pajak pusat menjadi pajak daerah yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dapat meningkatkan kemampuan keuangan dan kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan dan penyelenggaraan Pemerintahan di Daerah;
  - b. bahwa terhadap tanah yang mempunyai fungsi sosial maupun bangunan yang memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi orang pribadi atau badan, wajib membayar pajak kepada daerah setelah memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
  2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Daerah dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
  3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);

4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
8. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
11. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
12. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 136 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4050);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 137 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyanderaan, Rehabilitasi Nama Baik Penanggung Pajak, dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 249, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4051);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4138);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pola Organisasi Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
22. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah;
23. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
24. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2008 Nomor 10);
25. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1);

26. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3),

Dengan Persetujuan Bersama:

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

dan

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Dinas Pelayanan Pajak adalah Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Kepala Dinas Pelayanan Pajak adalah Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

9. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
10. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kanwil BPN adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
11. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kakanwil BPN adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
12. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan pada Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta.
13. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan pada Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta.
14. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut Notaris/PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Peraturan Daerah adalah peraturan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Gubernur.
16. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Daerah, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
17. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
18. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
19. 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.
20. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.

21. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan SSPD-BPHTB adalah ~~surat setoran pajak daerah yang digunakan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.~~

## BAB II NAMA PAJAK

### Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

## BAB III OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

### Bagian Kesatu

### Objek Pajak

### Pasal 3

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemindahan hak karena:
    1. jual beli;
    2. tukar menukar;
    3. hibah;
    4. hibah wasiat;
    5. waris;
    6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
    7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
    8. penunjukan pembeli dalam lelang;
    9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
    10. penggabungan usaha;
    11. peleburan usaha;
    12. pemekaran usaha; atau
    13. hadiah.

b. pemberian hak baru karena:

1. kelanjutan pelepasan hak; atau
2. di luar pelepasan hak.

(3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Hak milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Milik Atas satuan rumah susun; dan
- f. Hak Pengelolaan.

(4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan pajak terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5, dan pemberian hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f diatur dengan Peraturan Gubernur.

## Bagian Kedua

### Subjek Pajak

#### Pasal 4

(1) Yang menjadi Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

- (2) Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menjadi wajib pajak menurut Peraturan Daerah ini.

**BAB IV**  
**DASAR PENGENAAN, TARIF DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK**  
**Bagian Kesatu**  
**Dasar Pengenaan Pajak**

**Pasal 5**

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
- a. jual beli adalah harga transaksi ;
  - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
  - c. hibah adalah nilai pasar;
  - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - e. waris adalah nilai pasar;
  - f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
  - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
  - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf o tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak

Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh dari kantor pelayanan pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
- (8) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- (9) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat ditinjau atau dievaluasi kembali setiap tahun dengan Peraturan Gubernur setelah mendapat persetujuan DPRD.

## Bagian Kedua Tarif Pajak

### Pasal 6

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

## Bagian Ketiga Cara Perhitungan Pajak

### Pasal 7

- (1) Besarnya pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).

- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).

## BAB V

### SAAT DAN TEMPAT TERUTANG PAJAK

#### Bagian Kesatu

#### Saat Terutang Pajak

#### Pasal 8

- (1) Saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :
- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;

- k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
  - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

**Bagian Kedua**  
**Tempat Terutang Pajak**  
**Pasal 9**

Tempat Terutang Pajak berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

**BAB VI**  
**PENETAPAN, SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN**  
**Bagian Kesatu**  
**Penetapan**  
**Pasal 10**

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tatacara pengisian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Gubernur.

**Bagian Kedua****Sistem dan Prosedur Pemungutan****Pasal 11**

- (1) Penetapan SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 mengacu pada sistem dan prosedur pemungutan BPHTB.
- (2) Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tatacara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

**BAB VII****KETENTUAN BAGI PEJABAT****Pasal 12**

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kanwil BPN/Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

**Pasal 13**

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### Pasal 14

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala Kantor bidang Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3), dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

### BAB VIII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 15

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Pajak yang masih terutang berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan sepanjang belum atau tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, masih dapat ditagih selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutang.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua peraturan di bidang perpajakan daerah masih tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun, sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum ditetapkan peraturan pelaksanaan berdasarkan Peraturan Daerah ini.

**BAB IX**

**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 16**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 28 Desember 2010

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,



Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 29 Desember 2010

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,



LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2010 NOMOR 18

## PENJELASAN

## ATAS

PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 18 TAHUN 2010

## TENTANG

## BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

## I. UMUM.

Dalam rangka melaksanakan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sumber dana memegang peranan penting dalam keberhasilan pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan yang dilakukan.

Salah satu sumber dana yang cukup memegang peranan penting bagi kelangsungan dan optimalisasi pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah penerimaan dari sektor pajak daerah, mengingat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memiliki Sumber Daya Aiam yang terbatas, oleh karena itu potensi penerimaan sektor pajak daerah merupakan penerimaan andalan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memperoleh perluasan objek pajak daerah sebagai sumber penghasilan tambahan dalam penyelenggaraan pembangunan dan urusan pemerintahan lainnya. Perluasan objek pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang tersebut meliputi perluasan basis pajak daerah yang telah ada, pendaerahan objek pajak pusat menjadi pajak daerah dan penambahan objek pajak baru.

Terkait dengan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang merupakan salah satu perluasan objek pajak daerah, maka keberadaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu perluasan objek pajak daerah dari pajak pusat menjadi pajak daerah.

Adanya penambahan jenis pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan keuangan daerah yang selama ini dirasakan belum mencukupi. Oleh karena itu dengan penambahan jenis pajak baru serta keleluasaan dalam menerapkan tarif pajak daerah (diskresi tarif) sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat mengoptimalkan pendapatan daerah dalam pembiayaan APBD paralel dengan peningkatan pelayanan masyarakat.

Pemberian kewenangan penetapan besarnya tarif pajak kepada daerah dimaksudkan untuk menghindari penetapan tarif pajak yang tinggi diluar ketentuan, sehingga menambah beban masyarakat secara berlebihan. Untuk itu daerah diberi kewenangan dalam Undang-Undang untuk menetapkan tarif pajak dalam batas maksimum. Disisi lain, agar tidak terjadi persaingan tarif antar daerah khususnya untuk objek yang mudah bergerak seperti yang terjadi pada pajak daerah lainnya yang pada akhirnya dapat merugikan kepentingan daerah dan negara.

Untuk meningkatkan prinsip akuntabilitas yang berkaitan dengan pengawasan pungutan pajak daerah, maka Peraturan Daerah sebelum dilaksanakan harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Pusat, dan bagi daerah yang menerapkan kebijakan di bidang pajak daerah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi akan dikenakan sanksi berupa penundaan dan/atau pembatalan Peraturan Daerah yang disampaikan.

Dengan disahkannya Peraturan Pajak Daerah ini, dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan dunia usaha di dalam pelaksanaan kewajiban perpajakan daerah, tentu dengan suatu harapan bahwa pengetahuan dan sadar pajak masyarakat semakin meningkat serta aparat pemungut pajak bekerja secara profesional didasari pada prinsip *good governance*.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan material yang meliputi antara lain Objek dan Subjek Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan dan Tata Cara Penghitungan Pajak, Ketentuan mengenai masa pajak, dan saat terutang pajak.

## II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1  
Cukup Jelas

Pasal 2  
Cukup Jelas

Pasal 3  
Ayat (1)  
Cukup Jelas.

Ayat (2)  
Huruf a

Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah dan atau bangunan berpindah kepada yang menerima pengalihan atau pemindahan hak tersebut, baik berdasarkan perjanjian, perikatan maupun berdasarkan perbuatan hukum lainnya.

angka 1

Yang dimaksud dengan Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum atas suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) menyerahkan hak milik atas suatu barang (bumi dan/atau

bangunan) kepada pihak lainnya (pembeli), dan si pembeli membayar harga (berupa uang maupun alat pembayaran lainnya) yang telah disetujui bersama kepada si penjual, sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

angka 2

Yang dimaksud dengan Tukar menukar adalah suatu perbuatan hukum yang mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling mengalihkan haknya secara timbal balik atas suatu tanah dan/ atau bangunan.

angka 3

Yang dimaksud dengan Hibah adalah suatu persetujuan dimana seseorang penghibah mengalihkan haknya atas tanah dan/ atau bangunan secara cuma-cuma kepada penerima hibah tanpa menariknya kembali.

angka 4

Yang dimaksud dengan Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

angka 5

Yang dimaksud dengan Waris adalah orang yang mendapatkan harta warisan baik sebagai ahli waris maupun bukan ahli waris.

angka 6

Yang dimaksud dalam pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah peralihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dari orang pribadi atau Badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lain sebagai penyertaan modal perseroan terbatas atau badan hukum lain tersebut.

angka 7

Yang dimaksud dengan pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan kepada sesama pemegang hak bersama.

angka 8

Yang dimaksud dengan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

angka 9

Yang dimaksud dengan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam keputusan Hakim tersebut yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

angka 10

Yang dimaksud dengan penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua Badan Usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu Badan Usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung tersebut.

angka 11

Yang dimaksud dengan peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih Badan Usaha dengan cara mendirikan Badan Usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

angka 12

Yang dimaksud dengan pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

angka 13

Yang dimaksud dengan hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada penerima hadiah.

Huruf b

angka 1

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara sebagai si pelepas hak atas tanah dan/ atau bangunan.

angka 2

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik sebagai si pelepas hak atas tanah dan/ atau bangunan.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Hak milik adalah hak milik turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf c

Yang dimaksud dengan Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang

bukan miliknya dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah atau segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### Huruf e

- Yang dimaksud dengan Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah meliputi hak atas tanah bersama dan/ atau bangunan bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Yang dimaksud dengan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, baik untuk tempat hunian maupun untuk manfaat lainnya yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak nya antara lain; berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/ atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

#### Ayat (4)

##### Huruf a

Cukup jelas.

##### Huruf b

Yang dimaksud dengan Tanah dan bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/ atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan/ atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan,

baik Pemerintah Pusat maupun Daerah dengan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya ; tanah dan/ atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, sekolah milik pemerintah, rumah sakit pemerintah dan jalan umum.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan badan atau perwakilan lembaga internasional adalah badan atau perwakilan organisasi internasional baik pemerintah maupun non pemerintah berdasarkan penetapan Menteri Keuangan.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, ketentuan perundang-undangan lainnya termasuk pengakuan hak dari pemerintah.

#### Contoh :

1. Hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama.
2. Bekas tanah milik adat menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain adalah memperpanjang hak atas tanah tanpa ada perubahan nama.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau Badan yang memisahkan sebagian hak miliknya berupa atas tanah dan/atau bangunan dan melembagakan untuk selamanya guna kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

#### Huruf f

Cukup jelas.

#### Pasal 4

Cukup Jelas

#### Pasal 5

##### Ayat (1)

Cukup jelas.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

## Contoh :

Wajib Pajak A membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (Nilai Jual) sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), namun NJOP PBB objek dimaksud pada tahun terjadinya perolehan sebesar Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah), maka nilai perolehan yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah).

## Ayat (4)

Cukup jelas

## Ayat (5)

Cukup jelas

## Ayat (6)

Cukup jelas

## Ayat (7)

Penetapan NPOPTKP sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak meliputi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf f, huruf g, huruf h, huruf j, huruf k, huruf l, huruf m, huruf n dan huruf o.

Pemberlakuan NPOPTKP sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) terhadap hak atas tanah meliputi, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

## Contoh :

Pada tanggal 1 Februari 2009, WP "A" membeli tanah di wilayah Jakarta Timur dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/ isteri, ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP maka perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Februari 2009, WP "B" membeli tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Timur dengan NPOP sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan

pemberi hibah wasiat, termasuk suami/ isteri, ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), mengingat NPOP adalah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) lebih besar dibandingkan NPOPTKP adalah Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

#### Ayat (8)

##### Contoh :

Pada tanggal 1 Maret 2009, WP "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Barat dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris atau hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) mengingat NPOP sama dengan NPOPTKP maka atas perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Maret 2009, WP "D" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Barat dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi waris atau hibah wasiat, termasuk suami/ isteri, ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih besar dari NPOPTKP maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

#### Ayat (9)

##### Cukup Jelas

#### Pasal 6

Cukup jelas.

#### Pasal 7

##### Contoh :

1. Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan :  
(Bukan karena waris atau hibah wasiat)  
NPOP : Rp 150.000.000,00  
NPOPTKP : Rp. 80.000.000,00 (-)  
NPOP Kena Pajak : Rp. 70.000.000,00  
BPHTB Terhutang : 5% x Rp. 70.000.000,00 =  
Rp. 3.500.000,00

2. Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan dengan:  
( Karena waris dan hibah wasiat )

NPOP : Rp. 1.000.000.000,00  
 NPOPTKP : Rp. 350.000.000,00  
 NPOP Kena Pajak : Rp. 650.000.000,00  
 BPHTB Terhutang : 5% x Rp. 650.000.000,00 =  
 Rp. 32.500.000,00

Pasal 8

Ayat ( 1 )

Huruf a

Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta adalah tanggal dibuat dan ditandatangani akta pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah ditandatanganinya risalah lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ), atau Kantor Lelang lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan jelas, benar, dan lengkap adalah :  
 Jelas, dimaksudkan agar penulisan data yang diminta tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak. Sedang benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan atau bangunan, dan Lengkap berarti semua kolom-kolom pertanyaan diisi secara lengkap beserta lampiran-lampirannya.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "Risalah Lelang" adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Cukup Jelas

Pasal 16

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 15

