

**PERANAN NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM PROSES VERIFIKASI  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DI KABUPATEN BANYUASIN**

**Oleh :**

**YUDI HARDIAWAN**

The results of this study indicate that the Sale and Purchase Agreements made before a Notary as Officer of Land deed is authentic deeds, but to be considered authentic deed, deed of sale before it is signed must be preceded by verification BPHTB for verification BPHTB is a requirement that has been determined by the Act that the Sale and Purchase Agreements will be signed after BPHTB paid and verified. The role of the Notary as Officer of Land deed in the manufacture of a deed of sale must ask the parties truth of BPHTB tax payments BPHTB, if the parties can not submit proof of payment BPHTB the Notary as Officer of the Land Deed authorizes to order and help the parties to pay for and verify BPTHB in DPPKAD to be able to implement sales and purchase agreement something. Supposedly verification conducted by Revenue Service of the regional asset and finance management (DPPKAD) is about truth and completeness of SSPD BPHTB and supporting documents but not the price of the transaction. Then the result of the verification hindrance in BPHTB SSPD becomes obstacles in the issuance of the deed Purchase sale.

**A. PENDAHULUAN**

Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak Daerah meliputi Pajak Propinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.<sup>1</sup>

Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa

---

<sup>1</sup> Tmbooks. 2013. *Perpajakan Esensi dan Aplikasi*. Yogyakarta; CV. Andi. Hlm 1

sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selanjutnya disingkat BPHTB.<sup>2</sup>

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

Sehubungan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah, maka di Kabupaten Banyuasin dibentuk Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Banyuasin, dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Banyuasin. Bupati Banyuasin memberikan petunjuk mengenai Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan dikeluarkannya Peraturan Bupati Banyuasin Nomor 88 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Terkait dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten

---

<sup>2</sup> MARIHOT PAHALAMANA SIAHAAN. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek. Edisi I. Cetakan. I.* Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. Hlm 6.

Banyuasin, maka dalam menjalankan BPHTB di Kabupaten Banyuasin banyak pihak yang terlibat didalamnya yaitu:

1. Masyarakat
2. Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda),
3. Bank,
4. Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan
5. Badan Pertanahan Nasional.

Pentingnya Peranan serta masyarakat dalam memberitahukan atau menyampaikan Harga Transaksi sebagai dasar peneanaan BPHTB, juga berkaitan dengan Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli dilakukan dalam hal benda objek jual beli dan harga transaksi telah disepakati dan dilakukan pembayaran seluruhnya oleh Pembeli sebagai bentuk keseriusan pembelian, namun masih harus menunggu dilakukannya verifikasi pajak sebagai salah satu syarat dilaksanakannya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan perbuatan hukum jual beli. Hal ini dikarenakan, dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, para pihak diwajibkan untuk memperlihatkan bukti setor pembayaran BPHTB dihadapan PPAT.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Distribusi Daerah Pasal 91 ayat (1) : "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

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

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

## **B. Kerangka Teori**

### **1. Teori Jabatan**

Menurut E. Utrecht : karena diwakili pejabat, jabatan itu berjalan. Pihak yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan perantaraan pejabatnya<sup>4</sup>.

Menurut Logemann : jabatan adalah lingkungan pekerjaan tetap yang digaris batasi dan yang disediakan untuk ditempati oleh pemangku jabatan yang ditunjuk dan disediakan untuk diwakili oleh mereka sebagai pribadi. Berdasarkan hukum tata negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. Hak dan kewajiban berjalan terus, tidak terpengaruh dengan pergantian pejabat<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Ridwan, HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, PT Raja Grafindo persada, Hlm.79

<sup>5</sup> *Ibid*

## 2. Teori Peralihan Hak

Teori Peralihan Hak. Ada 2 bentuk peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yaitu :<sup>6</sup>

1. Beralih
2. Pemindahan Hak (dialihkan)

3. **Teori Desentralisasi** JHA Logemann membagi desentralisasi menjadi dua macam :<sup>7</sup>

1. Desentralisasi jabatan (*ambtelijke desentralisatie*)
2. Desentralisasi ketatanegaraan (*staatkudige decentralisatie*) yang sering juga disebut desentralisasi politik.

Pada sistem desentralisasi politik, rakyat melalui lembaga perwakilan dapat ikut serta di dalam pemerintahan, dengan batas wilayah daerah masing-masing. Desentralisasi ini dibedakan menjadi dua :<sup>8</sup>

- a. Desentralisasi territorial (*territorial decentralisatie*).
- b. Desentralisasi fungsional (*funcionale decentralisatie*).

Sedangkan Bayu Surianingrat membagi desentralisasi atas :<sup>9</sup>

1. Desentralisasi jabatan (*ambtelijke decentralisatie*).
2. Desentralisasi kenegaraan (*statkundige decentralisatie*).

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2010 ,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group,Cet.2,hal 98

<sup>7</sup> Hanif Nurcholis, *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*, PT. Gramedia widiasarana Indonesia, 2005, hlm. 8.

<sup>8</sup> . *Ibid.*, hlm. 3.

<sup>9</sup> . *Ibid.*, hal. 4.

#### 4. Teori Kepentingan

Penelitian dalam tesis ini menggunakan teori kepentingan (*utilitarianism theory*) dari **Jeremy Bentham** sebagai *grand theory*. Teori kepentingan merupakan refleksi dari kebebasan berkontrak sebagai refleksi dari perkembangan paham pasar bebas yang dipelopori **Adam Smith**. Dasar pemikiran **Jeremy Bentham** mengambil pemikiran yang sama dengan **Adam Smith** mengenai dasar pemikiran hukum alam yang dikenal dengan *utilitarisme* dan teori klasik ekonomi *laissez faire*.<sup>10</sup>

Dengan mengacu kepada teori *utilitarisme* dari *Bentham*, maka dilakukan penelitian mengenai kesesuaian antara perundang-undangan beserta peraturan lainnya dengan kenyataan yang terjadi di dalam lingkup masyarakat, sehingga dapat diketahui mengenai hasil dari kemanfaatan yang dihasilkan atas Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses terkait verifikasi BPHTB di Kabupaten Banyuwangi, yang berlaku dimasyarakat apakah telah sesuai sebagaimana mestinya.

#### C. Metode Penelitian

##### 1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum dalam penelitian ini berlandaskan “*paradigma hermeneutik*”<sup>11</sup> yang dilandasi oleh pemahaman filsafat dan sifat

---

<sup>10</sup> Istilah yang dikemukakan oleh Vincent de Gournay seorang filsuf mazhab fisiokrat.

<sup>11</sup> Selain paradigma hermeneutik yang dianut oleh *legal hermeneutist*, dalam ilmu hukum juga terdapat paradigma positivistik yang dianut oleh para legal positivistik dan paradigma empirik yang dianut oleh para *social constructivist*. Cermati, Soetandyo Wignyosoebroto. 2003. *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahny*, ELSAM-HUMA,

keilmuan ilmu hukum sebagaimana dijelaskan oleh Bernard Arief Sidharta, sebagai berikut “

“Ilmu hukum adalah ilmu normatif yang termasuk ke dalam kelompok ilmu-ilmu pratikal yang ke dalam pengembanannya berkovergensi semua produk ilmu-ilmu lain (khususnya sosiologi hukum, sejarah hukum dan filsafat hukum) yang relevan untuk (secara hermeneutis) menetapkan proposisi hukum yang akan ditawarkan untuk dijadikan isi putusan hukum sebagai penyelesaian masalah hukum konkret yang dihadapi. Penetapan proposisi hukum tersebut, dilakukan berdasarkan aturan hukum positif yang dipahami (diinterpretasi) dalam konteks keseluruhan kaedah-kaedah hukum yang tertata dalam satu sistem (sistematika) dan latarbelakang sejarah (historikal) dalam kaedah dengan tujuan pembentukannya dan tujuan hukum pada umumnya (teleologikal) yang menentukan isi aturan hukum positif tersebut, dan secara kontekstual merujuk pada faktor-faktor sosialikal dengan mengacu nilai-nilai cultural dan kemanusiaan yang fundamental dalam proyeksi ke masa depan.”<sup>12</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan paradigma *hermeneutik* yang dianut dan konsistensinya dengan persoalan hukum yang diteliti, penelitian hukum ini menggunakan *pendekatan normatif* atau *dokmatik hukum* (*legal dogmatic approach*) sebagai “pendekatan utamanya”, dengan tujuan meneliti hukum positifnya, yaitu dengan cara “menghimpun, memaparkan, mensistematisasi, menganalisis, menafsirkan dan menilai norma-norma hukum positif.”

---

Jakarta hlm.81-105, baca juga Otje Salman dan Anton F. Susanto. 2004. *Teori Hukum :Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*. Bandung: PT. Refika Aditama. Hlm 81-82.

<sup>12</sup> Bernard Arief Sidharta. 2001. *Disiplin Hukum tentang Hubungan antara Ilmu Hukum Teori Hukum dan Filsafat Hukum (state of the arts)*. Jakarta : makalah disampaikan dalam Rapat Tahunan Komisi Disiplin Ilmu Hukum 11-13 Februari, Hlm.9.

Beberapa pendekatan lainnya yang juga relevan untuk digunakan sebagai “pendekatan pendukung dan pelengkap” dalam upaya memahami dan menjelaskan secara lebih utuh persoalan hukum yang diteliti dalam penelitian hukum ini, sebagai berikut:

1. **Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)**
2. **Pendekatan Histori (*Historical Approach*)**
3. **Pendekatan sosiologi hukum (*sociolegal approach*)**
4. **Pendekatan Konseptual**
5. **Pendekatan Analitis**

“Maksud utama dari pendekatan analitis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktek putusan-putusan hakim.”<sup>13</sup>

### **3. Jenis dan Sumber Penelitian**

Penelitian tesis ini, terutama didasarkan oleh *bahan-bahan hukum bersifat normatif-preskriptif*, yang didukung dan dilengkapi dengan fakta masyarakat yang bersifat *empiris-deskriptif*.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> D.H.M. Meuwissen. Diterjemahkan oleh Bernard Arief Sidharta. *Op. Cit.* Hlm. 52.

<sup>14</sup>Penggunaan istilah dan pengklasifikasian bahan-bahan hukum dan fakta masyarakat dalam kajian hukum ini, mengacu kepada pendapat Bernard Arief Sidharta yang menyatakan bahwa “Kegiatan pengembangan ilmu hukum selalu melibatkan dua aspek, yakni kaidah hukum dan fakta (kenyataan) masyarakat, dengan kata lain, aspek normatif-preskriptif untuk menemukan kaedah hukumnya dan aspek empiris-deskriptif untuk menetapkan fakta yang relevan dari kenyataan masyarakat, dan bahwa dalam proses pengembangannya kedua aspek itu berinteraksi atau harus diinteraksikan.” Cermati Bernard Arief Sidharta. 2000. *Op. Cit.*, Hlm.193.



Bahan-Bahan hukum bersifat *normative-preskriptif* digunakan terutama untuk meneliti persoalan hukum yang terkait dengan substansi peraturan hukum positifnya (*ius constitutum*) yang sifatnya memberi manfaat kepada wajib pajak, Notaris/PPAT dan Pihak ketiga atas Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi BPHTB Di Kabupaten Banyuasin, diklasifikasikan sebagai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan hukum tersier,<sup>15</sup> yang terdiri atas sebagai berikut :

1. *Bahan Hukum Primer*
2. *Bahan Hukum Sekunder*
3. *Bahan Hukum Tersier,*
4. Dokumen-dokumen hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen hukum pendukung lainnya pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banyuasin yang berkaitan dengan Pembuatan Akta Jual Beli terkait Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Fakta kemasyarakatan bersifat *empiris-deskriptif* sebagai bahan untuk meneliti proses penghitungan dan penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang difokuskan kepada proses yang dilakukan oleh Notaris/PPAT selaku Pejabat penerima kuasa.

---

<sup>15</sup> Bernard Arief Sidharta. *Op.Cit.*, Hlm.193.

Fakta yang bersifat *empiris-deskriptif* tersebut diperoleh berdasarkan informasi yang diperoleh dari informan.<sup>16</sup> Yang dipilih secara purposive sampling, yaitu penentuan informan yang didasarkan berdasarkan kewenangan, pengetahuan dan pengalaman, sehingga dianggap dapat memberikan informasi dan menjelaskan pandangan dan sikap normatif yang ada<sup>17</sup> mengenai Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Verifikasi BPHTB Di Kabupaten Banyuasin.

#### **4. Tehnik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Penelitian**

Pengumpulan bahan-bahan hukum yang bersifat *normatif-preskriptif* dilakukan dengan cara penelusuran, pengumpulan dan studi dokumen baik secara konvensional maupun menggunakan teknologi informasi (media internet dan informan).

Pengumpulan fakta kemasyarakatan bersifat *empiris-deskriptif* yang dilakukan dengan cara pengklarifikasian terhadap informan dengan menggunakan tehnik wawancara mendalam, yang dilakukan terhadap sejumlah informan yaitu kepada 3 (tiga) orang Notaris/PPAT di Kabupaten Banyuasin dan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah DPPKAD Kabupaten Banyuasin.

#### **5. Teknik Analisis Bahan Penelitian**

---

<sup>16</sup> Menurut Benyamin F. Crabtree dan William L. Millerd, 1992. *Doing Qualitatif Research : Recardh Methods for Primary Case*, SAGE Publications, New Delhi: Newbury Park London. Hlm. 52.

<sup>17</sup> S. Nasution. 2003. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi Aksara, Hlm. 98-99.

Bahan-bahan hukum bersifat *normatif-preskriptif* dianalisis dengan menggunakan *metode normatif*, yaitu metode doktrinal dengan *optik preskriptif* untuk secara *hermeneutis* menemukan kaidah hukum yang menentukan apa yang menjadi kewajiban dan hak yuridis subyek hukum dalam situasi kemasyarakatan tertentu berdasarkan dan dalam kerangka tatanan hukum yang berlaku dengan selalu mengacu kepada positivitas, koherensi, keadilan, dan martabat manusia, yang dalam implementasinya (dapat dan sering harus) memanfaatkan metode dan produk penelitian ilmu-ilmu sosial.<sup>18</sup>

## **6. Penafsiran Bahan-Bahan Penelitian dan Pengambilan Kesimpulan**

Bahan-Bahan hukum bersifat *normatif-preskriptif* ditafsirkan dengan menggunakan metode penafsiran bertujuan (*purposive interpretation*), yaitu penafsiran hukum secara kontekstual, yang dalam prosesnya penafsir memperhatikan faktor-faktor penting dari konteks yang relevan, yaitu teks, asal usul dan latar belakang sejarah, penafsiran terdahulu, perubahan sosial dalam masyarakat, serta pandangan ekonomi dan politik, yang menghasilkan makna akhir yang relevan dengan situasi dan kondisi kekinian.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Bernard Arief Sidharta. *Op Cit.* Hlm.218.

<sup>19</sup> Dimity Kingsford Smith. 1999. "Interpreting the Corporation Law-Purposive, Pratical Reasoning and the Public Interest", *Journals of Sidney Law Review*, Hlm. 7, dikutip dari Muhammad Syaifuddin. 2009. *Op.. Cit*, Hlm.60.

## **D. TEMUAN DAN ANALISIS**

### **I. AKTA JUAL BELI HARUS DIDAHULUI DENGAN VERIFIKASI BPHTB**

#### **1. Pengertian Akta Jual Beli**

Akta jual beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak dimuka dan di hadapan pejabat yang berwenang, yang memuat tentang hak dan kewajiban, di mana pihak penjual menyerahkan barang dan menerima uang, sedangkan pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima barang. Dalam akta jual beli ini telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli.<sup>20</sup>

#### **2. Tata Cara Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.**

Tata cara verifikasi BPHTB telah ditentukan berdasarkan Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penelitian/verifikasi atas bukti pembayaran BPHTB:

#### **3. Syarat Penandatanganan Akta Jual Beli**

Syarat penandatanganan akta jual beli disebutkan dalam Pasal 91 Angka (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang

---

<sup>20</sup> Salim. HS. *Op. Cit.* Hlm 117

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa :<sup>21</sup>

Akta Jual Beli harus didahului dengan verifikasi BPHTB karena Verifikasi BPHTB merupakan syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang bahwa Akta Jual Beli baru dapat ditandatangani setelah BPHTB dibayar dan telah diverifikasi.

## **II. PERANAN NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES VERIFIKASI BPHTB DI KABUPATEN BANYUASIN TERKAIT PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

### **1. Akta Otentik berupa Akta Jual Beli**

Akta Otentik merupakan akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta otentik, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil.<sup>22</sup>

Mencermati uraian tersebut di atas, maka dengan terpenuhinya syarat lahiriah, formil dan materiil, suatu akta otentik mempunyai kepastian sebagai fakta yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna) di antara para penghadap dan para ahliwarisnya serta penerima hak mereka. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan bahwa salah satu atau

---

<sup>21</sup> Lihat Pasal 91 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

<sup>22</sup> Salim HS. *Op. Cit.* Hlm 29

keseluruhan aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan saja.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota, “semua perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.<sup>23</sup>

## **2. Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Pengertian Verifikasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai pemeriksaan tentang kebenaran, pernyataan, perhitungan.<sup>24</sup> Kebenaran, pernyataan dan perhitungan disini yaitu di dalam kaitannya dengan BPHTB.

## **3. Tugas dan Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Dalam bab sebelumnya telah dibahas mengenai tugas pokok seorang Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana termuat dalam Dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

---

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, Hlm.305.

<sup>24</sup> Arief Santoso. *Op.Cit.* Hlm 756

Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa: <sup>25</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, sebagaimana termuat dalam Pasal 91 angka (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa :<sup>26</sup>

Dari apa yang telah diuraikan di atas Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses verifikasi BPHTB terkait dalam pembuatan akta jual beli adalah Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah wajib menanyakan kepada para pihak kebenaran pembayaran pajak BPHTB, apabila para pihak tidak dapat menyerahkan bukti pembayaran BPHTB maka Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk menyuruh dan membantu para pihak membayar dan memverifikasi BPTHB di DPPKAD agar dapat dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli.

### **III. AKIBAT HAMBATAN PROSES VERIFIKASI BPHTB DI KANTOR DINAS PENDAPATAN PENGELOLAAN KEUANGAN ASSET DAERAH KABUPATEN BANYUASIN TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

---

<sup>25</sup>Lihat Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>26</sup> Lihat Pasal 91 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

## **1. Pengertian Harga Transaksi dan Harga Pasar**

Harga transaksi sebagaimana dijelaskan lebih lanjut didalam Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Pasal 6 ayat (2) huruf a diartikan sebagai harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan pengertian Nilai Pasar sebagaimana diatur dalam Penjelasan pasal 6 ayat (2) huruf b, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah harga rata-rata dari transaksi jual secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah atau bangunan.

Dari pengaturan tersebut diatas, dapat diketahui ada 2 (dua) jenis nilai perolehan atas objek BPHTB, yakni harga transaksi (termasuk harga transaksi dalam Risalah Lelang) dan nilai pasar.

## **2. Hambatan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.**

Dalam pembahasan ini penulis akan membahas hambatan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam proses verifikasi BPHTB.

Sebelum membahas hambatan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam proses verifikasi BPHTB maka terlebih dahulu diketahui pihak-pihak yang terkait di dalam prosedur tersebut, yaitu :

- a. Wajib Pajak selaku Penerima Hak merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB atas hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperolehnya.



- b. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banyuasin merupakan pihak yang mempunyai otoritas dalam pengelolaan keuangan daerah.
- c. Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pihak yang membantu wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutang dan menyiapkan SSPD BPHTB. Pihak yang dapat menjadi PPAT adalah Camat atau Notaris.
- d. Kantor Pertanahan merupakan pihak yang mengelola database pertanahan di wilayah wewenangannya. Dalam prosedur ini, Kantor Bidang Pertanahan menyediakan data yang dibutuhkan PPAT terkait pemeriksaan pajak.

Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dirumuskan dalam Peraturan Bupati Banyuasin Nomor 88 Tahun 2011, di dalam prosedur tersebut sesungguhnya melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak yang menyiapkan formulir SSPD BPHTB yang diterima Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah Kabupaten Banyuasin, tetapi sejak 2014 hal tersebut telah berubah, yang mana penyiapan formulir SSPD disiapkan sendiri oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Banyuasin.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan Notaris Rispa Medyasari, SH.,M.Kn di Kantor Notaris Rispa Medyasari, SH., M.Kn. Jalan Tanjung Api-Api, Rukun Tetangga 013, Kelurahan Talang Keramat, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten Banyuasin pada tanggal 15 Desember 2015 Pukul 09.30 WIB s/d pukul 11.30 WIB.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas bahwa yang dimaksud verifikasi di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah bukan masalah harga transaksi tetapi verifikasi yang dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) yaitu mengenai kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (5) Peraturan Bupati Banyuasin Nomor 88 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu verifikasi yang dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya maka akibat dari adanya hambatan dalam verifikasi SSPD BPHTB tersebut menjadi hambatan dalam pembuatan akta Jual Beli.

## **E. PENUTUP**

### **a. Kesimpulan**

Berdasarkan pada pembahasan dan uraian tersebut, penulisan pada tesis ini maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik, tetapi untuk dapat dikatakan akta otentik, akta jual beli sebelum ditandatangani harus didahului dengan verifikasi BPHTB karena Verifikasi BPHTB merupakan syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang bahwa Akta Jual Beli baru dapat ditandatangani setelah BPHTB dibayar dan telah diverifikasi.
2. Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli wajib menanyakan kepada para pihak kebenaran pembayaran pajak BPHTB, apabila para pihak tidak dapat menyerahkan bukti pembayaran BPHTB maka Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk menyuruh dan membantu para pihak membayar dan memverifikasi BPTHB di DPPKAD agar dapat dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli.
3. Yang selalu menjadi hambatan verifikasi di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah adalah masalah harga transaksi yang tidak sesuai dengan harga pasaran yang ditentukan

oleh pihak Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD). Seharusnya verifikasi yang dilakukan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) yaitu mengenai kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya bukan harga transaksi. Maka akibat dari adanya hambatan dalam verifikasi SSPD BPHTB tersebut menjadi hambatan dalam pembuatan akta Jual Beli.

**b. Saran-Saran**

Adapun saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan kesimpulan tersebut diatas terhadap Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Banyuasin adalah sebagai berikut :

1. Kepada para Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah hendaknya agar memegang teguh serta melaksanakan sumpah/janji jabatan yang diucapkan sebelum memulai tugas dan jabatannya sebagai bentuk tanggung jawab hukum kepada Negara Republik Indonesia dan juga para pihak sehingga lebih mengutamakan kehati-hatian dan menerapkan hukum sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku lainnya. Selain itu juga notaris selaku pejabat pembuat akta tanah sudah seharusnya memberikan informasi melalui penyuluhan hukum kepada para penghadap yang akan membuat akta jual beli

dan menjelaskan tentang pentingnya pembayaran pajak BPHTB sebelum dibuatnya akta jual beli. Sehingga tercipta suatu perlindungan hukum dan kepastian hukum melalui produk hukum akta notaris atau akta pejabat pembuat akta tanah.

2. Bagi masyarakat hendaknya dalam melakukan jual beli harus memberikan keterangan yang jujur kepada notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam hal harga transaksi, agar dalam melaksanakan/menjalankan jual beli hak atas tanah tidak terdapat suatu hambatan dan mengakibatkan adanya pajak terhutang bagi masyarakat yang melakukan jual beli.
3. Bagi Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah hendaknya dalam membuat akta jual beli haruslah mengikuti petunjuk Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, agar adanya kepastian hukum dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat bagi pihak yang membuat akta.
4. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atas Perbuatan Hukum Jual Beli harus diatur secara jelas dan perlu mendapat aturan terbaru oleh karena dalam pelaksanaannya telah tidak sesuai dengan peraturan Bupati, yang mana proses Verifikasi BPHTB adalah telah bergeser kepada verifikasi Harga Transaksi bukan verifikasi Data. Yang mana kewenangan Harga Transaksi adalah bukan ranah hukum bagi Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah (DPPKAD)

untuk menentukan harga transaksi tersebut. Apabila Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah (DPPKAD) merasa bahwa Harga Transaksi tidak sesuai sebagaimana dengan hasil pengecekan lapangan yang dilakukan maka harus dibuat daftar harga per meter oleh tim appraisal yang berwenang akan hal tersebut sehingga dapat dijadikan acuan bagi Wajib Pajak dan Notaris/PPAT dalam hal kewajaran pencantuman Harga Transaksi di dalam akta Jual Beli.

## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku

Adjie, Habib. 2015. Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Cetakan Kesatu. Bandung; PT. Refika Aditama.

Abdurachman, M. 2008. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Universitas Trisakti.

Budiono, Herlien. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Buku Kedua. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Danim, Sudawan. 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia.

Fidel. 2010. *Cara Mudah & Praktis Memahami Masalah-Masalah Perpajakan*. Cetakan ke-1. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Hadjon, Philipus M. 1993. *Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en Rechmatig Bestuur)*, Surabaya: Yuridika.

Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jilid 1. Jakarta; Djambatan.

Halim, Abdul. 2000. *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN.

Irianto, Sulistyowati. 2004. *Metode Penelitian Kuantitatif dalam Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Jakarta: Hukum dan Pembangunan No.2 Tahun XXXII. April-Juni.

Jono. 2013. *Hukum Kepailitan. Cetakan 3*. Jakarta; Sinar Grafika.

Kie, Tan Thong. 2000. *Buku I Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta : PT. Alumni.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Mertokusumo, Sudikno. 2012. *Teori Hukum edisi Revisi*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Mansyuri. 2000. *Pajak Penghasilan Lanjutan Pasca Reformasi*. Jakarta: Yayasan Pengembang Penyebaran Pengetahuan Perpajakan (YPA), 2002).

Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta : PT. Andi Offset.

Meliala, Djaja S. 2012. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Bandung : Nuansa Aulia.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Nasution, S. 2003. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi Aksara



- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Resmi, Siti. 2015. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Edisi 8 Buku 2. Jakarta Selatan; Salemba Empat.
- Santoso, Arief. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Mahkota Kita.
- Samudra, Azhari Aziz. 2015. *Perpajakan Di Indonesia*. Cetakan 1. Jakarta; PT. Rajagrafindo Persada.
- Salim.H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_ 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Cetakan Ke-1. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Saidi, Muhammad Djafar. 2007. *Pembaruan Hukum Pajak*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Siahaan, Marihot Pahalamana. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*. Edisi I. Cetakan. I. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_ 2013. *Pajak Daerah & Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : Rajawali Pers
- Sibuea, Hotma P. 2010. *Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan & Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Jakarta : Erlangga.

Soebechi, Imam. 2012. *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*. Cetakan Pertama. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Soekamto, Soerjono dan Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sulihandari, Hartanti. & Nisya Rifiani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Cetakan I. Jakarta; Dunia Cerdas.

Sutanto, Teguh. 2014. *Panduan Praktis mengurus sertifikat tanah & perizinannya*. Cetakan I. Yogyakarta: Buku Pintar.

Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Cetakan 21. Jakarta; PT. Intermedia.

Suandy, Erly. 2014. *Hukum Pajak*. Jakarta. Salemba Empat.

Sutanto, Teguh. 2014. *Panduan Praktis mengurus sertifikat tanah & perizinannya*. Cetakan I. Yogyakarta: Buku Pintar.

Zumrokhatun, Siti. & Darda Syahrizal. 2014. *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*. Cetakan I. Jakarta Timur; Dunia Cerdas.

## **b. Tesis**

PARTUTI, IEN ZAENAB HERU. 2010. *Peranan Notaris Selaku PPAT Dalam Penerapan Sistem Self Assessment Pada*

*Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan dengan Akta Yang Dibuatnya Di Wilayah Jakarta Barat.* Tesis. Semarang: Program Studi Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

**c. Peraturan Perundang-undangan**

Pancasila, sebagai Norma atau kaidah dasar.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagai peraturan dasar.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Distribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan  
Jabatan Pembuat Akta Tanah

Peraturan Daerah Kabupaten Banyuasin Nomor 8 Tahun 2011  
tentang Pajak Daerah Kabupaten Banyuasin;

Peraturan Bupati Banyuasin Nomor 88 Tahun 2011 tentang Sistem  
dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas  
Tanah dan Bangunan.

**d. Wawancara**

Panca Al Azhar, SE, Koordinator BPHTB DPPKAD Kabupaten  
Banyuasin di Kantor DPPKAD Kabupaten Banyuasin.  
Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Banyuasin  
No. 11 Sekojo. pada tanggal 14 Desember 2015 Pukul  
10.30 WIB s/d pukul 11.30 WIB.

Mardi Yandi, SH.,M.Kn di Kantor Notaris Mardi Yandi, SH., M.Kn.  
Jalan Raya Palembang Betung KM. 13. pada tanggal 15  
Desember 2015 Pukul 13.30 WIB s/d pukul 15.30 WIB.

Rispa Medyasari, SH.,M.Kn di Kantor Notaris Rispa Medyasari,  
SH., M.Kn. Jalan Tanjung Api-Api, Rukun Tetangga 013,  
Kelurahan Talang Keramat, Kecamatan Talang Kelapa,  
Kabupaten Banyuasin pada tanggal 15 Desember 2015  
Pukul 09.30 WIB s/d pukul 11.30 WIB.

Juhaidi, SH. di Kantor Notaris Juhaidi, SH. Jalan R. Sukanto,  
Komplek Patalionia, Blok A4-A5, Kelurahan 8 Ilir,

Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, pada tanggal  
22 Januari 2016 Pukul 10.15 WIB s/d pukul 11.30 WIB.