

**PERANAN NOTARIS DALAM PEMBANGUNAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
JAKARTA: ANALISIS KEBIJAKAN PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI**

**Taufik, Iskandar Muda, Mohammad Ryan Bakry**

Magister Kenotariatan, Universitas YARSI Jakarta

Koresponden Author:

Email: taufik\_hidayat1212@yahoo.co.id

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the role of a Notary in the imposition of acquisition on Land and Building Rights (BPHTB) DKI Jakarta for the transfer of rights to land and buildings with the Sale and Purchase Agreement (PPJB) and to determine the legal position of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) in the transfer of land and building rights to be subject to BPHTB. This research is a normative juridical research conducted by examining library materials or secondary legal materials as the basic material for research. The results of this study indicate the role of the Notary/Land Deed Making Official (PPAT) in the development of DKI Jakarta through the imposition of Customs on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) on land and building sale and purchase transactions with PPJB is very meaningful/big, because indirectly is the party that oversees/controls or acts as a gateway so that BPHTB tax debt payments are fulfilled by BPHTB taxpayers as financing for regional development, starting from spending on employees/state institutions to infrastructure development, education costs, health costs, and the construction of public facilities And the position of the Sale and Purchase Agreement of Land Rights made by a Notary is valid and binding if it is based on the terms of the validity of the agreement and is made by or before public officials who are authorized to do so at the place where the deed was made as regulated in Article 15 of the Law-Law Number 30 of 2004 and its amendment Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary*

**Keywords:** BPHTB, Notary; Sale and Purchase Agreement (PPJB); Tax.

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peranan Notaris dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) DKI Jakarta atas peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) dan untuk mengetahui kedudukan hukum Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan untuk dikenakan BPHTB. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti. Hasil dari penelitian ini menunjukkan peran dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembangunan DKI Jakarta melalui pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan PPJB adalah sangat berarti/besar, karena secara tidak langsung merupakan pihak yang mengawal/pengontrol atau sebagai **Pintu Gerbang** agar terpenuhinya pembayaran utang pajak BPHTB dilakukan oleh wajib pajak BPHTB sebagai pembiayaan pembangunan daerah mulai dari belanja pegawai/lembaga negara sampai dengan pembangunan infrastruktur, biaya pendidikan, biaya kesehatan, dan pembangunan fasilitas publik. Dan Kedudukan Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris adalah sah dan mengikat apabila didasarkan pada syarat-syarat sahnya perjanjian dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan perubahannya Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

**Kata Kunci:** Notaris, Pajak, BPHTB, Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)

## I. PENDAHULUAN

Pajak adalah pajak (dipungut) dari negara. Ini berarti bahwa siapa saja yang secara hukum bertanggung jawab untuk membayar, dan siapa saja yang tidak, dapat langsung dicalonkan. Tujuannya adalah untuk mendanai biaya umum yang terkait dengan tugas tersebut. Kekuasaan negara mengontrol pemerintah.<sup>1</sup>

Mengingat pentingnya peran pajak sebagai sumber pembiayaan bagi pembangunan negara, tentunya kita akan terus mengkaji potensi pajak di masyarakat, tergantung pada keadaan dan keadaan perekonomian serta perkembangannya negara ini diperlukan. Salah satu sumber perpajakan potensial untuk dipelajari adalah evolusi pembangunan negara saat ini, serta situasi dan lokasi ekonomi sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>2</sup>

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (*selanjutnya disebut BPHTB*), Tentu saja, sejauh mana perpajakan merupakan sumber pembiayaan bagi pembangunan nasional, perlu dikaji lebih lanjut potensi pajak suatu masyarakat berdasarkan kondisi ekonomi dan pembangunan nasional. Salah satu sumber perpajakan yang mungkin perlu ditelusuri adalah berdasarkan kondisi dan kondisi

ekonomi serta perubahan *baseline* dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Disimpulkan BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam praktek pertanahan, PPJB dibuat dalam bentuk akta nyata di hadapan notaris, sehingga akta PPJB merupakan akta nyata dengan kemampuan pembuktian yang sempurna. Perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) antara kedua belah pihak dapat dicapai melalui kontrak bawah tangan atau melalui kontrak yang ditandatangani di depan notaris.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi. Beberapa diantara bentuk ingkar janji yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual obyek jual beli kepada pihak lain, pihak

<sup>1</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3 (Bandung: PT. Eresco, 2011), hal. 2.

<sup>2</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I (Jakarta: Raja Grafindo, 2017), hal. 6.

penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertipikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan menjadikan obyek jual beli sebagai jaminan di bank, menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.

Kasus perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) di DKI Jakarta antara pengembang satuan rumah susun Bassura City Apartemen dengan Konsumen rumah susun dilakukan dibawah tangan sebagaimana tertuang dalam perjanjian nomor: 0000004463 antara PT. SKP atau yang disebut sebagai “Pihak Pertama/ Penjual” dengan SFS atau yang disebut sebagai “Pihak Kedua/ Pembeli”. Yang Selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua disebut sebagai “Pemilik. Dimana SFS bermaksud untuk membeli satu unit Rumah Susun tersebut, dan kewajiban perpajakan bagi pihak pembelipun sudah menjadi satu dalam pembayaran sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini.

Dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui perjanjian pengikatan jual beli sekali transaksi di DKI Jakarta sangat besar potensi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan, sebagaimana tertuang pada tabel 1.1 berikut:<sup>3</sup>

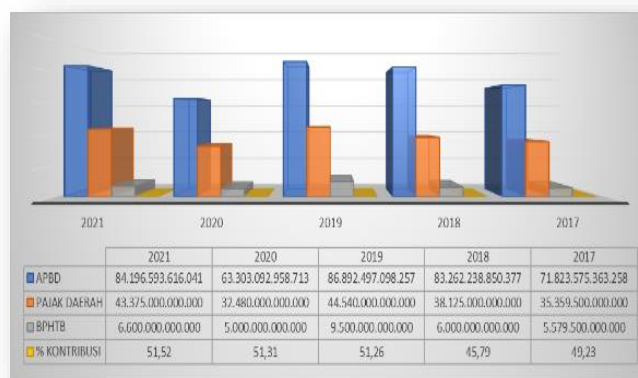
Tabel 1.1

Nilai Potensi BPHTB atas PPJB DKI Jakarta

NO	WILAYAH	NILAI POTENSI BPHTB ATAS PPJB
1	Pusat	138.281.165.235
2	Selatan	428.580.822.950
3	Timur	144.068.695.493
4	Barat	256.812.909.450,15
5	Utara	616.598.899.504
JUMLAH		1.584.342.492.632,15

Berdasarkan tabel 1.1 tersebut diatas dapat diketahui bahwa nilai potensi BPHTB atas PPJB DKI Jakarta memiliki nilai potensi dengan jumlah 1.584.32.492.632. Sedangkan target penerimaan pajak daerah melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah selama kurun waktu tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 selalu mengalami kenaikan, hal ini dapat dilihat pada grafik 1.2 dibawah ini.

Grafik 1.2  
Kontribusi dan Potensi BPHTB Tahun 2017-2021



Pelaksanaan BPHTB 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

<sup>3</sup> Data nilai potensi BPHTB atas PPJB DKI Jakarta.

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. Selain AJB balik nama dibuat dalam proses atau pelaksanaannya juga dapat dibuat dengan berdasar pada akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris.

Dalam PPJB, isinya memuat janji-janji dari para pihak untuk dipenuhi guna tercapainya maksud dan tujuan jual-beli yang sebenarnya. Sebuah akta PPJB juga memuat pernyataan terhadap harga tanah dan/atau bangunannya telah dibayar lunas (terjadi pelunasan) oleh pembeli kepada penjual/pemilik tanah. Secara yuridis hal itu berarti akta tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanahnya. Konsekuensinya, akta PPJB akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual. Dalam kuasa menjual dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, maka segala kepentingan hukumnya dapat dilaksanakan. Selanjutnya dengan kuasa menjual, pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.<sup>4</sup>

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 himbauan 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 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

## II. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan oleh Penulis adalah penelitian hukum normatif /kepuustakaan, dimana penelitiannya berdasarkan pada bahan-bahan hukum dari literatur terkait, dan dalam pembahasannya menggunakan dua pendekatan masalah yaitu, pendekatan perundang-undangan juga pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan adalah penelaahan semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Sedangkan pendekatan konseptual ialah pendekatan yang menilik mengenai pandangan-pandangan maupun

<sup>4</sup> Faizal Umar Halili, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan

Jual-beli", melalui [www.karyailmiah.narotama.ac.id](http://www.karyailmiah.narotama.ac.id), diakses pada tanggal 20 Desember 2021

doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

Dalam pengumpulan data sekunder digunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan (*library research*) dengan melakukan penelusuran terhadap buku-buku atau literatur-literatur dan dokumen-dokumen hukum.<sup>5</sup> Data sekunder, jika dilihat berdasarkan kekuatan mengikat dapat digolongkan ke dalam bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sedangkan untuk mendapatkan data yang deskriptif, penulis menggunakan metode analisis data dengan pendekatan deskriptif.<sup>6</sup> Dalam penelitian ini penulis akan melakukan analisis terhadap data yang berbentuk kalimat-kalimat serta fakta-fakta yang menjadi sebab munculnya suatu masalah.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Peranan Notaris dalam pengenaan BPHTB DKI Jakarta atas Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB)

Wewenang Notaris, yaitu membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan

dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan perubahannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dan juga notaris mempunyai wewenang lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) UUD. Selain kewenangan lain sebagaimana diatur Pasal 15 ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam penjelasan Pasal 15 ayat (3), “kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”, antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat Akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang. Dan kewenangan tersebut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan pada Pasal 8 ayat (2) menyebutkan Peraturan Perundang-undangan diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Kewajiban utama seorang notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet 3, (Jakarta; UI Oress, 2004), hal.18

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 32

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terhadap pemenuhan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah ber akta pemindahan hak kewajiban untuk pengesahan surat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, sebagaimana termuat dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah memiliki produk hukum berupa Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang diundangkan pada tanggal 29 Desember 2010 dan diberlakukan mulai tanggal 3 Januari 2011, dimana hal tersebut terjadi perubahan yang cukup signifikan terhadap perhitungan dan tata cara pembayaran serta format dari pembayaran BPHTB dari peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perubahan tersebut terjadi dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Perubahan tersebut, dimana Notaris/PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pengenaan pajak BPHTB antara lain, yaitu membantu klien (relasi) dalam hal Wajib Pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, setiap Wajib Pajak BPHTB dibantu untuk menghitung serta menyetorkan pajak yang terutang, selain itu Notaris/PPAT juga harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta meyetorkan SSPD BPHTB.

Bukti setoran digunakan sebagai alat untuk Balik Nama hak atas tanah dan/atau bangunan. Notaris/PPAT juga 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.

Menurut penulis terkait dengan peran Notaris, 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 Kementerian Hukum dan HAM dan/atau Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Peranan Notaris/PPAT dalam pengenaan BPHTB terjadi karena adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui perpindahan atau pemindahan hak atas tanah dari satu orang atau badan hukum kepada orang lain. Hal ini dapat terjadi sebagai akibat dari perbuatan hukum dan peristiwa hukum, sebagaimana Pasal 20 ayat (2) UUPA, yang menyebutkan hak milik atas tanah dapat beralih atau dialihkan. Kedua jenis peralihan hak kepemilikan tanah adalah sebagai berikut:

a. Beralih

Beralih merupakan Akibat suatu peristiwa hukum, hak milik pemilik atas tanah beralih kepada pihak lain. Kematian seseorang merupakan contoh peristiwa hukum; apabila pemilik tanah meninggal dunia, hak milik berpindah secara sah kepada ahli waris sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang tata cara pendaftaran peralihan hak akibat peralihan hak milik atas tanah. Pasal 111 dan 112 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Dialihkan

Yang dimaksud dengan dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain sebagai akibat dari suatu perbuatan hukum, seperti

jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan modal perusahaan (inbreng), dan lelang.

Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pada Pasal 1 angka 9, bahwa Pendaftaran Tanah Pertama Kali sebagai berikut “Pendaftaran Tanah Pertama Kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini”. Pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga menyebutkan tentang pengertian pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan data, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa untuk menjual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa

menjual.<sup>7</sup> Adapun proses pendaftaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu:<sup>8</sup>

- a. Membuat Perjanjian Jual Beli. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995, PPJB secara garis besar berisikan sebagai berikut :
  - 1) Pihak yang melakukan kesepakatan.
  - 2) Kewajiban bagi penjual.
  - 3) Uraian obyek pengikatan jual-beli
  - 4) Jaminan penjual.
  - 5) Waktu serah terima bangunan.
  - 6) Pemeliharaan bangunan.
  - 7) Penggunaan bangunan.
  - 8) Pengalihan hak.
  - 9) Pembatalan pengikatan.
  - 10) Penyelesaian Perselisihan.
- b. Membawa dokumen-dokumen seperti : Surat Setoran Pajak (SSP), IMB, Blue Print, Surat Persetujuan menjual dari suami/isteri, FC Kartu Keluarga (KK), FC KTP, dan Sertipikat Asli ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
- c. Pengecekan Sertipikat Asli di BPN (Badan Pertanahan Nasional).
- d. Jika belum didaftarkan, BPN akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya Akta Jual Beli (AJB). Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai "*pintu masuk*" menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama atau perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).

Dalam praktek, jenis dari PPJB ini ada 2 (dua), yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Adapun perbedaan antara keduanya yaitu:

1. PPJB lunas:
  - a. Terdapat klausula kuasa;
  - b. Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam

<sup>7</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan di Masa Datang, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka), hal. 80

<sup>8</sup> Vicia Elittrosint, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli di Kota Padang", *Alhurriyah : Jurnal Hukum*



transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun;

- c. Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

PPJB tidak lunas: Adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya)

### **3.2 Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual-Beli (PPJB) dalam Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk dikenakan BPHTB**

Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris. Dengan demikian, pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik dan Notaris sebagai pejabat umum kepadanya diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, Notaris sudah pasti pejabat umum, tapi pejabat umum belum tentu Notaris, karena

pejabat umum dapat disandang pula oleh PPAT atau Pejabat Lelang.<sup>9</sup>

Dalam pelaksanaannya, PPJB tidak memerlukan pengesahan sebagaimana diterangkan di atas, karena perjanjian pengikatan jual-beli biasanya dibuat di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat terhadap pengikatan jual beli tersebut telah menjadi akta otentik sehingga pembuktiannya sangat kuat.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara, bentuk akta itu ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk suatu akta otentik. Pejabat yang berwenang yang dimaksud antara lain Notaris sebagaimana dimaksud dalam Notaris adalah pejabat umum yang berhak membuat akta yang sah dan menjalankan kekuasaan lain yang ditentukan oleh undang-undang, menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

KUHPerdara pada Pasal 1868, syarat-syarat suatu akta otentik adalah sebagai berikut:

1. akta harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
2. akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang

<sup>9</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung : Refika Aditama, 2009), hlm. 30

3. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Sebagai amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah DKI Jakarta juga telah membentuk Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dimana pengaturan Perda BPHTB, terdapat beberapa pasal-pasal yang menjadi dasar dalam pengenaan objek BPHTB, antara lain yaitu (i) objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan; (ii) Yang menjadi subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan; (iii) Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut Undang-undang BPHTB, dan (iv) saat terutang BPHTB jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Dalam membuat peraturan, pembuatnya harus memperhatikan keadilan, dan prinsip kepastian (*certainty*), akan tetapi secara ideal belum diterapkan dalam peraturan perundang-undangan tentang pemungutan pajak di DKI Jakarta, karena belum tercapainya suatu kepastian hukum bagi wajib pajak di DKI Jakarta untuk melakukan pembayaran kewajiban perpajakan, dimana Wajib Pajak BPHTB saat pelaporan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB diharuskan untuk menyelesaikan tunggakan/seluruh kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) atau dalam kata lain tidak adanya pajak terutang PBB-P2 selama 5 tahun terakhir. Pada hal dalam Perda Nomor 18 Tahun 2010, tidak ada ketentuan mulai dari ketentuan umum sampai dengan ketentuan penutup yang mengatur hal tersebut.

Perda No. 18 Tahun 2010, Selain secara substansi tidak mengacu pada prinsip kepastian (*certainty*), di atas, juga tidak memuat ketentuan yang mengatur tentang permohonan penelitian dan pemeriksaan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB, dan peran Notaris/PPAT dalam pemenuhan kewajiban atas pelunasan perpajakan daerah lainnya, sehingga ada kebijakan Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta agar dalam pelaporan SSPD BPHTB harus lunas dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu, prinsip kepastian (*certainty*) diperlukan dalam sistem pelaporan atas pembayaran pembelian hak atas tanah dan bangunan. Menurut peneliti, hal tersebut diperlukan untuk pembaharuan hukum dalam Perda BPHTB DKI Jakarta agar masyarakat atau wajib pajak di Jakarta dalam hal keputusan dan/atau tindakan yang dikeluarkan Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta terhadap warga masyarakat harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Atas dasar itu perlu adanya Instansi atau Unsur Pelaksana Pengendalian Internal atau Ekternal untuk melakukan pengawasan terhadap keputusan dan/atau tindakan oleh aparat pemerintah atas perlakuan kepada

warga masyarakat guna terciptanya keadilan/kepastian hukum dan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik.

Penegakan hukum pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan kesesuaian antara Wajib Pajak dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan hak dan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan. Apabila tidak sesuai, maka penegakkan hukum pembayaran BPHTB di DKI Jakarta dapat dikategorikan gagal, sehingga peraturan perundang-undangan perpajakan belum dapat menjamin kepastian hukum terhadap pembayaran BPHTB. Sejalan dengan pernyataan Soerjono Soekanto, menjelaskan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabar dalam kaidah-kaidah, pandangan-pandangan nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup sehingga hakikat dari penegakan hukum adalah untuk mewujudkan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang memuat keadilan dan kebenaran.<sup>10</sup>

Dalam terkaitan objek BPHTB merupakan perolehan atau peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak termasuk objek dari BPHTB sebagaimana tercantum dalam Pasal 85 ayat (4) UU PDRD atau Pasal 3 ayat (4) Perda BPHTB. Dan saat terutang pajak

BPHTB ditetapkan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta sesuai Pasal 90 ayat (1) huruf a UU PDRD atau Pasal 8 ayat (1) huruf a Perda BPHTB, tidak ada mengatur/menyebutkan PPJB sehingga menimbulkan ketidakjelasan dalam proses transaksi perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan.

Meskipun pada prinsipnya PPJB tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, disebutkan peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.

Berdasarkan teori Hans Kelsen berpendapat bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki (tata susunan), dalam arti, suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotesis dan fiktif yaitu Norma Dasar (*Grundnorm*).<sup>11</sup> Di Indonesia terdapat

<sup>10</sup> Soekanto, Soerjono, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1983), hlm. 13

<sup>11</sup> Hans Kelsen (alih bahasa oleh Somardi), *General Theory of Law and state, Teori umum hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif* *Jurnal Ilmiah "Advokasi" Vol 10 No. 01 Maret 2022*

jenis dan heierarki Peraturan Perundang-undangan yang diatur dalam UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang terdiri dari:<sup>12</sup>

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 Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Dalam kerangka rekayasa sosial, hukum, seperti yang dikemukakan oleh Roscoe Pound, dapat dianggap sebagai rekayasa sosial. Dimana Pound mengklaim bahwa hukum adalah kendaraan untuk perubahan sosial. Hukum ada di depan karena berpotensi mengubah kehidupan masyarakat. Sesuatu yang diatur oleh undang-undang tidak berusaha untuk menghasilkan sesuatu yang baru, melainkan untuk merangsang perubahan masyarakat.<sup>13</sup> Peran hukum dalam rekayasa sosial, yang juga disebut sebagai alat rekayasa, bertujuan untuk mengubah pola masyarakat tertentu, baik yang diamati secara kredibel dari sudut pandang kebiasaan maupun yang bijaksana lainnya.<sup>14</sup>

Dari segi sejarah dan penciptaan peraturan perundang-undangan yang

diundangkan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi berdasarkan konsep hukum sebagai senjata rekayasa sosial dengan mengeluarkan berbagai peraturan perundang-undangan yang tidak berlandaskan nilai-nilai yang dapat digali atau diambil dari berbagai hakim. Sebagai yurisprudensi, yaitu wahana/wahana yang mewadahi perkembangan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat, putusan-putusan yang mempunyai kekuatan dan nilai hukum tetap. Selain itu, penggunaan hukum sebagai sarana rekayasa sosial hanya akan berhasil jika memungkinkan sistem hukum nasional dirancang sebagai hukum adat, hukum adat dan sarana milik masyarakat dengan kemampuan mengatur sendiri hukum adat dapat dilakukan.

Penggunaan hukum sebagai sarana rekayasa sosial akan berhasil apabila potensi untuk berkembangnya hukum kebiasaan, adat-istiadat, hukum adat sebagai instrumen yang terdapat dalam masyarakat yang memiliki kemampuan untuk mengatur dirinya sendiri, diberi ruang tumbuh dalam sistem hukum nasional dan menjadi sumber nilai dan asas pembentukan peraturan perundang-undangan, hal tersebut seperti aturan dalam perpajakan yang dapat dikatakan sebagai sarana rekayasa sosial.<sup>15</sup>

---

sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-empiris, Jakarta: Media Indonesia, 2007, hal 35

<sup>12</sup> Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

<sup>13</sup> Frens Friend, *Hukum Sebagai Rekayasa Sosial*, <https://frensfriend.wordpress.com/2018/04/25/hukum-sebagai-rekayasa-sosial>, diakses pada tanggal 27 Desember 2021

<sup>14</sup> Muslihin, *Fungsi Hukum Sebagai Rekayasa Sosial*, [https://www.referensimakalah.com/2011/08/fungsi-hukum-sebagai-rekayasa-sosial\\_3435.html](https://www.referensimakalah.com/2011/08/fungsi-hukum-sebagai-rekayasa-sosial_3435.html), diakses pada tanggal 27 Desember 2021

<sup>15</sup> *Ibid.*

Berdasarkan ketentuan Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Surat Edaran bukan termasuk jenis peraturan perundang-undangan (*regeling*), bukan pula keputusan tata usaha negara (*beschikking*). Surat Edaran merupakan sebuah peraturan kebijakan (*beleidsregel*) atau peraturan perundang-undangan semu (*pseudo wetgeving*). Surat Edaran dikategorikan sebagai instrumen administratif yang bersifat internal. Surat Edaran ditujukan untuk memberikan petunjuk lebih lanjut mengenai suatu norma peraturan perundang-undangan yang bersifat umum. Sehingga materi muatan Surat Edaran biasanya menjelaskan atau membuat prosedur untuk mempermudah, atau memperjelas peraturan yang mesti dilaksanakan. Karena sifatnya hanya memperjelas, maka Surat Edaran tidak boleh menabrak apalagi menegasikan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) UU No. 12/2011. Dimana Pembentukan setiap *beleidsregel* tetap harus tunduk pada asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan dan peraturan kebijakan yang baik (*beginselen van behoorlijke regelgeving*). Peraturan kebijakan yang secara tidak langsung mengikat publik akan menimbulkan masalah jika pembentukannya tidak memenuhi asas pembentukan peraturan perundang-undangan, baik formil maupun materil.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Peran Notaris dalam pengenaan BPHTB DKI Jakarta terkait pengalihan hak atas tanah serta bangunan melalui PPJB bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang berwenang untuk membuat akta tanah dalam rangka pengalihan hak atas tanah menjadi semakin penting seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan obyek hak milik. Notaris/PPAT berperan penting dalam pelaksanaan perpajakan BPHTB, antara lain membantu klien (hubungan) dalam hal ini Wajib Pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, serta membantu setiap Wajib Pajak BPHTB untuk menghitung dan menyetor pajak yang terutang. Notaris/PPAT juga wajib melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta menyetorkan SSPD BPHTB. Bukti titipan adalah alat untuk mengalihkan kepemilikan tanah dan/atau bangunan;
2. Kedudukan hukum PPJB dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunan untuk dikenakan BPHTB, bahwasanya jual beli hak atas tanah harus dilakukan dengan dihadiri oleh Pejabat yang berwenang (PPAT). Akta tanah (akta jual beli) adalah dokumen asli yang bentuk dan isinya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada penelitian ini dapat dilihat Objek BPHTB sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) UU PDRD, dimana BPHTB merupakan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, tidak termasuk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan pasal pengecualian selain objek BPHTB dalam Pasal 85 ayat (4) UU PDRD tidak mengatur/menyebutkan PPJB. Hal ini menimbulkan ambiguitas dalam proses penyelesaian jual beli tanah dan bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2009
- Hans Kelsen (alih bahasa oleh Somardi), *General Theory of Law and state, Teori umum hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-empiris*, Jakarta: Media Indonesia, 2007
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Jakarta: Raja Grafindo, 2017
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan di Masa Datang, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka
- R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Bandung: PT. Eresco, 2011
- Soekanto, Soerjono, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1983
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet 3, Jakarta: UI Oress, 2004

### Artikel

- Bima Satrio dkk, *Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Jurnal Pandecta Volume 12 Nomor 2, Desember 2017
- Firman Muntaqo, "Hukum Sebagai Alat Rekayasa Sosial dalam Praktek Berhukum di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang*.
- Vicia Elittrosint, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli di Kota Padang", *Alhurriyah : Jurnal Hukum Islam*, eISSN: 2549-4198 Vol. 05., No. 01. Januari-Juni 2020 ISSN: 2549-3809

### Peraturan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016

Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019  
tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan  
Jual Beli Rumah

**Internet**

Faizal Umar Halili, “Perlindungan Hukum  
Bagi Pembeli Tanah Sertifikat  
Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli”,  
melalui [www.karyailmiah.narotama.ac.id](http://www.karyailmiah.narotama.ac.id)

Frens Friend, *Hukum Sebagai Rekayasa  
Sosial*, <https://frensfriend.wordpress.com/2018/04/25/hukum-sebagai-rekayasa-sosial>

Muslihin, *Fungsi Hukum Sebagai Rekayasa  
Sosial*, <https://www.referensimakalah.com/2011/08/fungsi-hukum-sebagai-rekayasa-sosial3435.html>.