

**PENGATURAN KEWAJIBAN NOTARIS
MELAPORKAN PENGIKATAN PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
(Studi Penerapan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35
Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah)**



TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn.) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya

Oleh:

Agina Conari Augustisia

02022682226053

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. M. Syaifuddin. S.H., M.Hum**
- 2. H.Agus Trisaka. S.H., M.Kn., BKP**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2025**

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

**PENGATURAN KEWAJIBAN NOTARIS
MELAPORKAN PENGIKATAN PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
(Studi Penerapan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun
2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah)**

Oleh:

Nama : Agina Conari Augustisia
NIM : 02022682226053

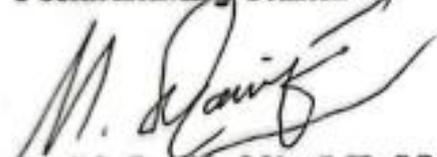
Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis

Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal Mei 2025

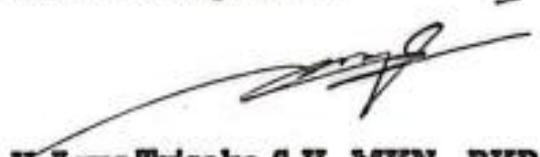
Menyetujui,

Palembang, Mei 2025

Pembimbing Utama


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 197307281998021001

Pembimbing Kedua

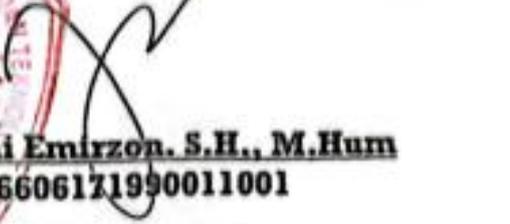

H. Agus Trisaka, S.H., MKN., BKP
NIDK. 9900008889

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001



Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Agina Conari Augustisia
NIM	: 02022682226053
Asal Instansi	: Universitas Sriwijaya
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Magister Kenotariatan

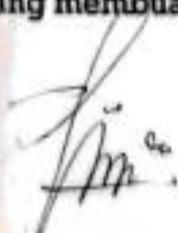
Dengan ini menyatakan bahwa:

1.	Karya tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arahan dari para pembimbing tesis.
3.	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar Pustaka.
4.	Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam persyaratan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 23 Mei 2025

Yang membuat pernyataan




Agina Conari Augustisia

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:

**PENGATURAN KEWAJIBAN NOTARIS
MELAPORKAN PENGIKATAN PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

**(Studi Penerapan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun
2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah)**

Diajukan Oleh:

Nama : Agina Conari Augustisia
NIM : 02022682226053

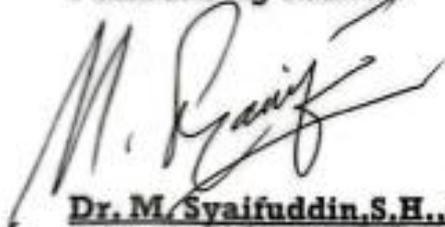
Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

Palembang, Mei 2025

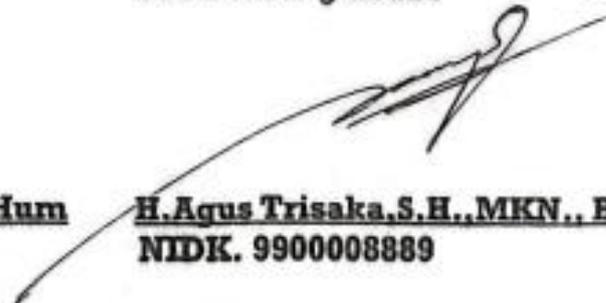
Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua



Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 197307281998021001



H. Agus Trisaka, S.H., MKN., BKP
NIDK. 9900008889

**Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya
Dan telah Diterima sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. Iza Rumesten, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**PENGATURAN KEWAJIBAN NOTARIS
MELAPORKAN PENGIKATAN PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
(Studi Penerapan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun
2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah)**

Diajukan Oleh:

Nama : Agina Conari Augustisia
NIM : 02022682226053

Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada hari Selasa Tanggal 20 Mei 2025 serta Telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

(.....)

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., MKN., BKP

(.....)

Anggota I : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum

(.....)

Anggota II : Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

(.....)

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan rasa Syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah Subhanahu wa ta'ala atas limpahan kasih dan sayangNya serta huluhan bantuan dan kemudahan dariNya, sehingga dengan segala keterbatasan penulis dapat menyelesaikan penulisan T

esis ini sebagai salah satu syarat menyelesaikan program studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tesis ini berjudul "**PENGATURAN KEWAJIBAN NOTARIS MELAPORKAN PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN (Studi Penerapan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah)**". Dengan segala hambatan waktu dan tempat serta tantangan lain yang dihadapi oleh penulis, yang membuat penulis memerlukan waktu yang lebih banyak untuk menyelesaikan penulisan tesis ini, namun berkat dorongan, bimbingan, nasihat dan motivasi berbagai pihak pada akhirnya Tesis ini dapat diselesaikan.

Penulis berharap semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian, terutama bagi wacana studi Ilmu Hukum khususnya program studi Magister Kenotariatan, terlebih mengenai wacana penerapan kewajiban pelaporan akta Notaris kepada pihak lain selain daripada Majelis Pengawas Daerah.

Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu, penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun.

Palembang, 23 Mei 2025



Agita Conari Augustisia

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Barang siapa yang memudahkan urusan orang lain(dalam kebaikan), maka Allah akan memudahkan urusannya didunia dan di akhirat”

HR.MUSLIM

Dipersembahkan Tesis ini kepada:

Papa dan Mama tersayang

Suamiku tercinta

Anak-anak kesayanganku

Pembimbing dan penguji

Teman-teman baikku

Almamaterku

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur penulis ucapkan kepada Allah Subhanahu wata'ala atas berkat RahmatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PENGATURAN KEWAJIBAN NOTARIS MELAPORKAN PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN (Studi Penerapan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah)”**. Penulis menyadari bahwa Tesis ini jauh dari kata sempurna sehingga terdapat beberapa kekurangan. Hal ini tidak terlepas dari kekurangan dan keterbatasan penulis sendiri. Oleh karena itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran dari para pembaca yang dapat membantu penulis menyempurnakan penulisan ini.

Penulis berterima kasih kepada semua pihak yang turut membantu dan mendukung selama pembuatan tesis ini. Dukungan dan semangat ini juga diberikan selama penulis menempuh Pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah Subhanahu wata'ala karena berkat Rahmat dan kasihNya yang memberikan peluang dan kesempatan kepadad penulis dari awal hingga akhir penulis menyelesaikan proses Pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Kedua orang tua saya, Bapak Drg.H.Putut Trikarjana.M.Kes dan Ibu Dra.Hj.Veronica Paendong yang telah membimbing, menyemangati, memotivasi dan menyokong saya untuk menyelesaikan perkuliahan saya.
3. Suami saya, Muhammad Ferryana, terima kasih atas dorongan semangat dan motivasi serta pengertiannya, kesabarannya dalam mengiringi proses belajar saya.
4. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum.
5. Bapak Dr.Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan waktu dan bimbingan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
6. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., M.Hum., S.Ant.,M.A., LL.M, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Ibu Prof. Dr. Hj. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum., selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

9. Ibu Putu Samawati, S.H., M.H selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan, motivasi dan bimbingannya selama proses perkuliahan.
10. Bapak H. Agus Trisaka, S.H., MKn., BPK, selaku Dosen Pembimbing Kedua yang telah memberikan waktu dan bimbingannya selama proses pembuatan Tesis ini.
11. Notaris Tut WuriHandayani, S.H., MKn., sahabat setia yang sudah memberikan motivasi, bimbingan, semangat dan dorongan selama proses perkuliahan.
12. Notaris Sesilia, S.H., S.S., MKn., sahabat setia yang memberikan motivasi dan semangat selama proses perkuliahan.
13. Budiarti, Adeyansah Chatami, Dian Hanani dan sahabat-sahabat lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih atas partisipasi, motivasi dan pertemanan baiknya.

Palembang, Mei 2025

Penulis,



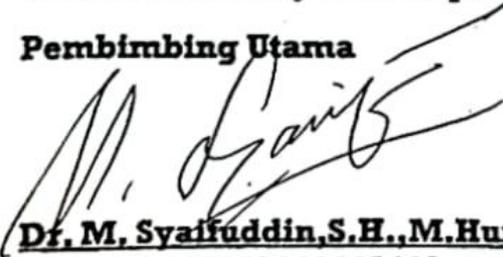
Agina Conari Augustisia

Abstrak

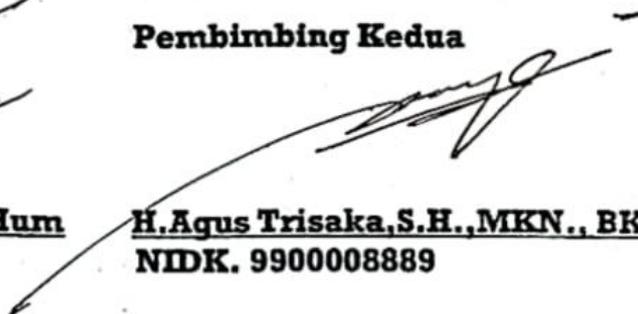
Tanah dalam kehidupan manusia memiliki peranan yang sangat penting karena memiliki nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi banyak orang. Pemanfaatan tanah ini pada dasarnya diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Pada proses peralihan hak atas tanah yang diakibatkan oleh jual beli, terlibat juga peran Notaris dalam tahapan, pembuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum nantinya dibuat akta Jual Beli. Proses peralihan hak yang diaktakan oleh Notaris ini juga diatur mengenai pungutan pajak oleh pemerintah, baik Pajak Pertambahan Hasil atau PPh yang dikenakan kepada pihak penjual dan juga pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau disingkat menjadi BPHTB. Mengikuti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, mengatur pungutan Pajak berupa BPHTB menjadi kewenangan Pemerintah Daerah. Dan dalam peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah, dalam Pasal 60 menyebutkan tentang kewajiban Notaris untuk melaporkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan kepada Pemerintah Daerah beserta sanksi administrasi berupa denda kepada Notaris.

Kata Kunci : Kewajiban Pelaporan Notaris, rasio hukum, sanksi.

Pembimbing Utama


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 197307281998021001

Pembimbing Kedua


H. Agus Trisaka, S.H., MKN., BKP
NIDK. 9900008889

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.
NIP. 198109272008012013

ABSTRACT

Land in human life has a very important role as it has economic value for human life and can produce natural resources for many people. The use of this land is fundamentally regulated in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, which states: "The land, water and natural resources contained therein are controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people." It indicates that land control is regulated by the state. In the process of obtaining rights to land and/or buildings standing on the land, a series of legal processes that are regulated by the state must be carried out, in which the role of a Notary is necessary in this process in making the Preliminary Sale and Purchase Agreement (*Perjanjian Pengikatan Jual Beli*) prior to the formal Deed of Sale and Purchase (*Akta Jual Beli*). This notarial process of transferring land rights is also subject to tax regulations imposed by the government, including Income Tax (PPH) charged to the seller, and the Acquisition Duty of Right on Land and/or Building (*Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan - BPHTB*). According to Law Number 1 of 2022 concerning the Relationship Between the Central Government and Regional Governments, regulating tax levies in the form of BPHTB is the authority of the Regional Government. Additionally, the regulation of its implementation, namely Government Regulation Number 35 of 2023 concerning General Provisions for Regional Taxes and Levies, Article 60, states Notaries are required to report the Preliminary Sale and Purchase Agreement of land and/or buildings to the regional government, as well as concerns over administrative sanctions in the form of fines imposed on notaries.

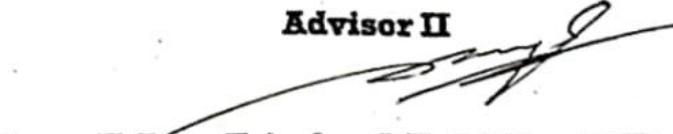
Keywords: Notary Reporting Obligations, legal ratio, sanctions.

Advisor I



Dr. M. Syaifuddin., S.H., M.Hum
NIP. 197307281998021001

Advisor II



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP
NIDK. 9900008889

**Acknowledged,
Coordinator of Notary Masters Study Program**



Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP. 198109272008012013

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINIL TESIS	iii
HALAMAN KATA PENGANTAR	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	17
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	17
1. Tujuan Penelitian.....	17
2. Manfaat Penelitian.....	18
D. Kerangka Teori.....	19
1. <i>Grand Theory</i>	19
2. <i>Middle Range Theory</i>	23
3. <i>Applied Theory</i>	27
E. Kerangka Konseptual.....	28
1. Notaris.....	28
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	30
3. Tanah dan Bangunan.....	32
4. Kewajiban Pelaporan.....	33
F. Metode Penelitian.....	33
1. Jenis Penelitian.....	33
2. Pendekatan Penelitian.....	34
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian.....	35
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	37
5. Teknik Pengolahan Penelitian.....	38

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	38
7. Proses Penelitian.....	36
8. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	36

BAB II NOTARIS, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

DAN PAJAK.....	37
A. Notaris.....	37
1. Pengertian Notaris.....	37
2. Tugas dan Wewenang Notaris.....	39
3. Dasar Hukum Adanya Jabatan Notaris.....	42
4. Kewajiban Pelaporan Akta Yang Dibuat Bagi Notaris.....	43
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	46
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	46
2. Subjek dan Objek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	49
3. Syarat-Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	53
4. Asas-Asas Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	56
C. Tentang Pajak.....	58
1. Pengertian Pajak.....	58
2. Subjek Pajak.....	60
3. Jenis-Jenis Pajak.....	63

BAB III KEWAJIBAN NOTARIS MELAPORKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

(PENERAPAN PASAL 60 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 35 TAHUN 2023 TENTANG KETENTUAN UMUM PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH).....	66
---	-----------

A. Rasio Hukum Kewajiban Notaris Melaporkan Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Kepada Kepala Daerah (mengikuti Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah).....	66
1. Kewajiban Notaris Melaporkan Daftar Akta.....	66
2. Rasio Hukum Kewajiban Notaris Melaporkan Akta Perjanjian	

Pengikatan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah.....	70
B. Bentuk, Isi, Ruang Lingkup dan Proses Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah.....	77
1. Bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	81
2. Isi Akta Pengikatan Jual Beli.....	84
3. Ruang Lingkup Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	90
4. Proses Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	102
5. Proses Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Kepada Kepala Daerah	105
C. Sanksi Terhadap Notaris Yang Melanggar Kewajiban Pelaporan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah ditinjau dari Asas Keadilan Substantif dan Asas Keadilan Prosedural.....	10
1. Sanksi Yang Diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris.....	108
1) Dasar Hukum Sanksi	109
2) Jenis-jenis Sanksi	110
3) Kewenangan Pejabat Menerapkan Sanksi	112
4) Prosedur Penerapan	114
2. Sanksi Yang Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023.....	119
1) Dasar Hukum Sanksi	119
2) Jenis Sanksi Yang Dikenakan Terhadap Notaris Atas Pelanggaran Kewajiban Pelaporan	119
3) Kewenangan Pejabat Menerapkan Sanksi	122
3. Sanksi Ditinjau Dari Asas Keadilan Substantif Dan Asas Keadilan Prosedural	
BAB IV PENUTUP.....	129
A. Kesimpulan.....	129
B. Rekomendasi.....	131
DAFTAR PUSTAKA	133
LAMPIRAN	139

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi banyak orang. Pemanfaatan atas tanah ini pada dasarnya diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD 1945) yang menyatakan: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Semakin pesatnya pertumbuhan penduduk, semakin bertambah keperluan akan kepemilikan tanah ataupun bangunan atau rumah yang berada di atasnya. Desakan kebutuhan untuk memiliki tanah dan/atau bangunan atau rumah juga dapat dikeranakan adanya kesadaran Masyarakat akan kenaikan harga tanah dan bangunan atau rumah, hal ini membuat keadaan semakin lama menunda pembelian tanah dan bangunan atau rumah, semakin sulit untuk menjangkau harga yang semakin mahal. Oleh karena itu, membeli rumah atau tanah dan/atau bangunan saat ini dapat menjadi langkah bijak untuk menghindari kenaikan harga yang signifikan di masa depan. Tuntutan umur juga dapat menjadi alasan pendorong Masyarakat menginginkan untuk memiliki rumah sejak usia produktif sebelum menjelang usia tua. Pembelian rumah diusia produktif juga dapat memungkinkan dengan cara pembelian dengan pembayaran secara bertahap.

Dalam proses mendapatkan tanah dan/atau bangunan atau rumah, terjadi proses peralihan hak, yaitu hak milik yang sebelumnya dimiliki oleh pemilik tanah atau bangunan yang asal kemudian beralih kepada pemilik tanah dan/atau bangunan atau rumah. Peralihan

hak atas tanah adalah berpindahnya status kepemilikan hak atas tanah dari pihak yang satu sebagai pemberi hak, kepada pihak yang ke dua sebagai penerima hak.¹

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 KUHPdata, melainkan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Di dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.²

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan adanya dua sebab, yaitu karena peristiwa hukum dan karena perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum merupakan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, terjadi tukar-menukar, pemberian hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak milik secara bersama. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak yang dapat terjadi karena telah meninggalnya pemilik hak, hal ini mengakibatkan beralih dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang mendasari terjadinya hak atas tanah beralih pada pewaris.³

Dalam hal penguasaan tanah perlu diperhatikan cara beralihnya hak penguasaan tanah tersebut berdasarkan undang-undang baik tata cara peralihannya dan juga hubungannya dengan negara. Seperti yang sudah disebutkan berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjelaskan bahwa bumi, air dan sumber daya alam terkandung di dalamnya berada dalam

¹ Admin, Diktum : Jurnal Ilmu Hukum, <http://diktum.upstegal.ac.id>, Diakses pada tanggal 24 November 2020.

² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 2007, Hlm 507.

³ Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranya, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, Hlm 58.

penguasaan negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya demi kesejahteraan rakyat, maka bagi setiap tanah yang dimiliki oleh warga negara juga diatur mengenai pemanfaatannya untuk kemakmuran rakyat atau negara secara umum. Dengan demikian di dalam setiap hak penguasaan atas tanah baik oleh subjek hukum individu atau badan hukum juga terdapat hak negara demi menjamin kesejahteraan umum yaitu berupa pajak dalam jumlah tertentu yang kemudian wajib disetorkan oleh pemegang hak penguasaan terhadap tanah maupun bangunan kepada negara. Dalam proses peralihan hak atas tanah, pajak yang dikenakan oleh pemerintah adalah pajak pertambahan nilai (PPn) dan pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dengan adanya peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang mewajibkan adanya prosedur secara hukum yang memberi jaminan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah dan/atau rumah atau bangunan yang dimiliki. Hal ini juga sebagai upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan dan agraria.

Dalam proses peralihan hak atas tanah dan/bangunan diperlukan peran serta pejabat umum Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut dengan PPAT). Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UU JN) dinyatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Autentik serta memiliki wewenang lainya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini maupun peraturan perundang-undang lainnya.⁴ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Konsep PPAT dalam Peraturan Pemerintah ini, tercantum dalam Pasal 1 angka 1, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁵

⁴ M. Luthfan Hadi Darus, Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris, UII Press, Yogyakarta, 2017, Hlm 7.

⁵ Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, Hlm 87.

Dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan juga terdapat prosedur hukum yang harus di penuhi dan juga kewajiban bagi para pihak, yaitu pihak yang mengalihkan hak atas tanahnya dan pihak yang mendapatkan peralihan hak atas tanah tersebut.

Prosedur peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu dapat melalui tahapan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Tukar Menukar, dan lain-lain, yang prosesnya di buat dan di lakukan di hadapan Pejabat Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperlukan tahapan-tahapan kelengkapan dokumen, yaitu:

1. Identitas para pihak.
2. Nomor Induk Wajib Pajak (NPWP) pihak penjual.
3. Kartu Keluarga penjual-pembeli.
4. Surat keterangan nikah penjual (jika sudah menikah).
5. Sertifikat Tanah.
6. Nomor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan bukti pembayarannya.
7. BPHTB (pembeli) dan bukti pembayaran.
8. PPH atas nama penjual dan bukti pembayaran.
9. Kwitansi transaksi jual beli.

Demikian prosedur peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT sebagai suatu tahapan kelengkapan dokumen. Namun pada prosesnya peralihan hak seringkali belum dapat dipenuhi secara “ terang dan tunai “. Dikarenakan dalam transaksi peralihan secara “terang” dengan maksud transaksi tersebut dibuat dihadapan para pihak dan pejabat yang berwenang. Dan secara “ tunai “, transaksi tersebut belum memenuhi syarat tunai dikarenakan sering kali beberapa syarat tunai belum terpenuhi. Seperti pembayaran atas tanah yang dibeli belum dilunasi oleh pihak pembeli, atau belum dibayarnya pajak – pajak yaitu PPH dan BPHTB atau belum adanya PBB. Sertifikatnya belum dilaksanakan proses plotting, validasi, pengecekan roya, pindah desa. Sehingga digunakan alternatif untuk melindungi para pihak yang berkepentingan dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris. Tujuan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli dalam hal ini merupakan perjanjian awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli yaitu yang merupakan syarat peralihan hak atas tanah dalam sertipikat. Akta Pengikatan Jual Beli dalam

hal ini bukan merupakan bukti peralihan atas tanah, tetapi sudah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah yang dibuat dihadapan Pejabat Umum Notaris sebagai Akta Otentik, atas terjadinya kesepakatan untuk transaksi peralihan hak atas tanah.

Berkenaan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian di sebut BPHTB yang pembayarannya di bebaskan kepada pembeli, berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut dengan UU PDRD). Berdasarkan pasal 1 angka 41 UU PDRD, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan tersebut dapat terjadi karena adanya perbuatan atau peristiwa hukum yang menyebabkan seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sebelumnya BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun keberadaan UU PDRD menyatakan jika BPHTB dialihkan menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota.⁶

Kontribusi wajib kepada negara juga ada yang disebut dengan bea. Bea juga merupakan salah satu jenis pajak. Salah satu contoh bea yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut BPHTB).⁷ Bea Perolehan termasuk dalam pungutan pajak namun sifatnya insidental yang bermaksud kewajiban pembayarannya hanya berlaku apabila terjadi insiden atau peristiwa hukum yang mengakibatkan timbulnya kewajiban pembayaran pungutan pajak tersebut.

BPHTB dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu merupakan suatu kewajiban sebagai warga negara Indonesia yang turut berpartisipasi mewujudkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan sumber daya alam terkandung di dalamnya berada dalam penguasaan negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya demi kesejahteraan rakyat. BPHTB yang dibayarkan oleh pihak Masyarakat yang berkewajiban, ikut berkontribusi wajib kepada negara dalam pendanaan kemakmuran rakyat

⁶ <https://bapenda.kamparkab.go.id/bapendaweb/apa-itu-bapenda/>, (24 April 2024)

⁷ <file:///C:/Users/USER/Downloads/48297-163418-1-PB.pdf>. (25 April 2024, NOTARIUS, Volume 15 Nomor 2 (2022) E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702)

melalui pembayaran pajak tersebut. Pengenaan BPHTB turut dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur mengenai perolehan hak atas tanah dan bangunan. Oleh karena itu, regulasi BPHTB memiliki keterkaitan erat dengan ketentuan hukum mengenai proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Namun demikian, Undang-Undang tentang BPHTB tidak secara rinci mengatur mengenai dasar hukum dari perolehan hak tersebut. Untuk itu, pemahaman terhadap pengenaan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan harus disertai dengan pemahaman terhadap ketentuan hukum yang mengaturnya.

Dalam Pelaksanaannya, peraturan terbaru mengenai BPHTB ini diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut PP Nomor 35 Tahun 2023 Tentang KU PDRD). PP Nomor 35 Tahun 2023 Tentang KU PDRD ini menjadi aturan dalam pelaksanaan terhadap Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Penelitian ini dilakukan di daerah Sumatera Selatan tepatnya di Kota Palembang. Peraturan yang berlaku di kota Palembang mengikut pada Peraturan Daerah Kota Palembang yang ditetapkan oleh kepala daerah dengan mendapat persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. Perda dibentuk dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah provinsi/kabupaten/kota dan tugas pembantuan.⁸ Maka dari itu sebagai peraturan pelaksanaan dari PP Nomor 35 Tahun 2023 Tentang KU PDRD, dikeluarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut dengan Perda Nomor 4 Tahun 2023 Tentang PDRD).

Pajak didefinisikan sebagai kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan ketentuan undang-undang tanpa menerima imbalan langsung, dan dimanfaatkan untuk kepentingan negara demi sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat hal ini disebutkan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor

⁸ Admin, 2024, "Peraturan Daerah", <https://dprd.banjarkab.go.id/produk-hukum/peraturan-daerah/>, diakses pada tanggal 2 September 2024.

28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Sebelum diberlakukannya UU PDRD, BPHTB merupakan pajak yang memberi kontribusi secara langsung kepada pemerintah pusat, namun kemudian berubah menjadi jenis pajak daerah.

Peraturan daerah Kota Palembang tentang pajak dan retribusi adalah Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan ini mencabut beberapa peraturan daerah sebelumnya, di antaranya, Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah yang kemudian dengan peraturan ini mencabut Peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 14 Tahun 2015 tentang Retribusi Perpanjangan Izin Mempekerjakan Tenaga Kerja Asing yang telah mencabut peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang telah mencabut Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 ditetapkan berdasarkan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Hal ini juga di atur dalam Peraturan Walikota (PERWALI) Kota Palembang Nomor 10 Tahun 2022 yaitu perubahan atas Peraturan Walikota Nomor 80 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah.

Berdasarkan pasal 1 angka 41 UU PDRD, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak tersebut dapat timbul dari suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang menyebabkan individu atau badan hukum memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan mencakup hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, serta bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan

dan bangunan. Pada tanggal 16 Juni 2023, dikeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang ketentuan umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam peraturan ini kewajiban BPHTB sudah berlaku pada proses pengikatan jual beli. Menurut Pasal 18 ayat (2) huruf a dalam Peraturan Pemerintah tersebut, kewajiban membayar BPHTB timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang dalam hal jual beli ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli. Begitu juga PPH harus juga dilengkapi pada proses pengikatan jual beli, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Pasal 1 ayat 1 huruf b yang menyatakan bahwa, : “Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari (b) perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.

Penetapan kewajiban pembayaran BPHTB dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 ini menjadi polemik dikalangan Notaris dan PPAT. Diantara fokus yang dipermasalahkan adalah mengenai penetapan kewajiban pembayaran BPHTB yang dimulai sejak pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana dalam tahap ini belum terjadi peralihan hak atas tanah sepenuhnya dari penjual kepada pembeli. Masalah lain yang juga menjadi fokus dalam penetapan Peraturan Pemerintah ini adalah tentang kewajiban pelaporan BPHTB oleh Notaris atau PPAT.

Sejak dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, Notaris diwajibkan untuk melengkapi BPHTB pada dokumen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Hal ini disebutkan dalam pasal 60 ayat (1) yang menyatakan bahwa pejabat pembuat akta tanah atau notaris, sesuai dengan kewenangannya, harus:

- a. meminta bukti pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan; serta
- b. melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

Lebih lanjut Pasal 60 ayat 2 menyatakan bahwa dalam hal kewajiban tidak dipenuhi, maka notaris dapat dikenai sanksi administratif berupa: denda sebesar Rp10.000.000,00 untuk setiap pelanggaran terhadap kewajiban pada huruf a, dan/atau denda sebesar Rp1.000.000,00 untuk setiap laporan yang tidak dipenuhi sebagaimana dimaksud pada huruf b.

Kewajiban untuk menyertakan bukti pembayaran dan melaporkan BPHTB dalam setiap proses pembuatan Perjanjian Jual Beli sebelum dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tidak dibebankan kepada notaris. Tetapi sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tersebut, Notaris yang membuat Perjanjian Jual Beli tanpa meminta bukti pembayaran BPHTP dan notaris yang tidak melaporkan pembuatan Perjanjian Jual Beli kepada kepala daerah akan dikenakan sanksi.

Oleh karena itu, berdasarkan pemaparan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk memaparkan permasalahan tersebut dalam bentuk penulisan tesis yang berjudul "PENGATURAN KEWAJIBAN NOTARIS MELAPORKAN PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN (Studi Implementasi Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dari pada latar belakang yang ada, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana rasio hukum kewajiban notaris melaporkan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan kepada kepala daerah?
2. Bagaimana bentuk, isi, ruang lingkup dan proses pelaporan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan oleh Notaris kepada Kepala Daerah?
3. Bagaimana sanksi terhadap Notaris yang melanggar kewajiban pelaporan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan kepada kepala daerah ditinjau dari asas keadilan substantif dan prosedural?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis rasio hukum kewajiban notaris melaporkan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan kepada kepala daerah?
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk, isi, ruang lingkup dan proses pelaporan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan oleh Notaris kepada Kepala Daerah?
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis sanksi terhadap Notaris yang melanggar kewajiban pelaporan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan/atau bangunan kepada kepala daerah ditinjau dari asas keadilan substantif dan prosedural?
- d.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada para pihak yang berkepentingan dalam hal kewajiban pelaporan BPHTB terutama bagi para pihak dalam ruang lingkup yang tersebut dalam pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, yaitu ;

- a. Bagi Notaris yang peran sertanya secara administratif dan juga peran serta aktif dalam pelaporan BPHTB demi menunjang optimalisasi proses pemungutan pajak khususnya pajak daerah agar penelitian ini dapat memberikan pandangan baru bagi Notaris.
- b. Bagi wajib pajak yang melakukan transaksi dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dihadapan Notaris, sehingga dapat juga turut berperan aktif pelaporan pajak khususnya BPHTB sebagaimana yang dikehendaki dalam Peraturan Pemerintah ini.
- c. Bagi pemerintah yang terkait dalam proses pemungutan pajak, yaitu kepala daerah dalam hal pemungutan BPHTB yaitu Badan Pendapatan Daerah, agar menjadi dapat menjadi sarana pemikiran, masukan, penambah pengetahuan hukum dalam tataran

teori dan praktik pada ruang lingkup terkait dengan penerapan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023, terhadap Kewajiban Notaris Melaporkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan.

- d. Bagi yang berwenang membuat Undang-undang dan Peraturan Pemerintah terkait dengan Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah, agar dapat memperoleh pandangan baru, khususnya dalam pembuatan peraturan pelaksana dari peraturan pemerintah ini.

D. Kerangka Teori

Teori adalah seperangkat konsep definisi dan proposisi yang berfungsi untuk melihat suatu fenomena secara sistematis melalui spesifikasi hubungan antara variabel sehingga dapat memberikan manfaat untuk menjelaskan suatu fenomena.⁹

Teori hukum adalah kajian khusus ilmu hukum yang mengkaji mengenai apa yang menjadi hakikat dari hukum. Adapun kerangka teoritis yang digunakan sebagai bentuk untuk menjawab permasalahan hukum dalam penelitian ini yaitu terdiri dari *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*.

Dalam penelitian ini terdapat beberapa teori yang akan digunakan sebagai tolak ukur analisis untuk dapat menjawab rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Grand Theory

Dalam kerangka teoritis *Grand Theory* pada penelitian ini menggunakan teori keadilan. John Rawls dalam bukunya yang berjudul *Theory Of Justice* berpandangan bahwa *justice as fairness* (keadilan sebagai keadilan).¹⁰ Teori keadilan menurut John Rawls didasarkan pada dua prinsip utama, yakni prinsip hak yang setara (Equal Right) dan prinsip kesetaraan ekonomi

⁹ Nursapia Harahap, *Penelitian Kualitatif*, Cet. 1, Medan: Wal ashri Publishing, 2020, hlm. 80.

¹⁰ Muhammad Taufik, "Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan", *Mukaddimah*, Vol. 19 Nomor 1 tahun 2013, Hlm 44.

(Economic Equality). Dalam prinsip hak yang setara, Rawls menekankan bahwa prinsip ini harus ditempatkan secara leksikal—artinya, prinsip lainnya seperti prinsip perbedaan (difference principle) hanya dapat diterapkan apabila prinsip pertama telah terpenuhi. Dengan kata lain, prinsip perbedaan hanya dapat dijalankan apabila tidak terdapat pelanggaran terhadap hak-hak dasar atau hak asasi manusia, serta apabila penerapannya mampu meningkatkan kesejahteraan kelompok yang paling kurang beruntung dalam masyarakat.¹¹ Prinsip keadilan menurut Rawls menegaskan bahwa pemenuhan hak-hak dasar merupakan syarat mutlak sebelum ketimpangan ekonomi dapat dibenarkan. Dengan kata lain, ketidaksetaraan dalam bidang ekonomi hanya dianggap sah apabila tidak mengabaikan atau melanggar hak-hak dasar setiap individu. Keadilan secara mendasar adalah suatu prinsip yang bersumber dari kebijakan rasional yang kemudian diaplikasikan kepada masyarakat sehingga memberikan keadilan secara menyeluruh dalam masyarakat tersebut.¹²

Adapun dasar dari sebuah prinsip keadilan antara lain adalah:¹³

- 1) Setiap orang memiliki hak yang sama terhadap kebebasan dasar dalam bermasyarakat;
- 2) Perbedaan sosial dan ekonomis yang telah memiliki pengaturan sehingga akan bermuara kepada orang-orang dengan kondisi ekonomi rendah, serta termasuk dalam hal jabatan atau posisi yang diperuntukan untuk semua orang dengan memberikan peluang yang sama.

Pandangan John Rawls ini memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Dalam hal ini dimata hukum tidak ada perbedaan dalam hal status sosial, suku, ras dan agama antar masyarakat di Indonesia. Sehingga apabila

11

file:///C:/Users/USER/OneDrive/Desktop/TESIS/bahan%20tesis%20dari%20jurnal%20atau%20pdf/Teori%20keadilan.pdf.

¹² Mohammad Takdir, "Transformasi Kesetaraan Buruh: Studi Kritis Teori Keadilan John Rawls", *Sosiologi Refleksi*, Vol. 12 Nomor 2 tahun 2018, Hlm. 26.

¹³ Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan Jhon Rawls", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 6 Nomor 1 tahun 2009, Hlm. 140.

nantinya diterapkan dalam struktur masyarakat, maka prinsip keadilan haruslah dapat mengakomodir 2 (dua) hal yaitu:¹⁴

- 1) Memberikan penilaian yang pasti berkaitan dengan adil atau tidaknya lembaga-lembaga serta praktiknya.
- 2) Keadilan sendiri menjadi pedoman dasar dalam mengembangkan kebijakan serta hukum yang ada sehingga dapat di jadikan sebagai tolak ukur dalam mengkaji adil atau tidak nya hukum di dalam struktur masyarakat.

Selain dari pada konsep keadilan yang mengangkat persamaan atau kesetaraan oleh John Rawls, terdapat juga konsep keadilan oleh Aristoteles yang menjelaskan keadilan sejatinya wujud dikalangan Masyarakat berdasarkan nilai-nilai moral yang ada dalam Masyarakat tersebut walaupun tidak atau belum diatur didalam Undang-undang. Aristoteles membagi keadilan menjadi tiga macam. Adanya perbedaan keadilan menjadi tiga apabila dilihat dari keterangan mengenai defnisi masing-masing dan ketiganya jelas berbeda. Keadilan yang dimaksud disini adalah keadilan dalam pengertian kesamaan. Konsep keadilan ini selanjutnya terbagi ke dalam dua bentuk utama, yakni keadilan distributif dan keadilan korektif atau remedial. Kedua bentuk keadilan tersebut pada dasarnya diupayakan untuk diterapkan dalam praktik. Namun, keadilan sosial yang tumbuh di masyarakat sebagaimana dimaksud dalam pembagian tersebut di luar keadilan yang berbasis pada teks peraturan perundang-undangan merupakan bentuk keadilan yang ideal dan menjadi harapan masyarakat¹⁵

Konsep Keadilan yang dijelaskan oleh Aristoteles ini bersesuaian dengan dasar yang memaknai ketentuan Pasal 16 Ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 yang menyatakan, Pengadilan memiliki kewajiban untuk memeriksa, mengadili, dan memutus setiap perkara yang diajukan, dan tidak diperkenankan menolak suatu perkara dengan alasan ketiadaan atau ketidakjelasan aturan hukum yang mengaturnya. Berkenaan dengan pasal tersebut maka didapat disokong

¹⁴ Oinike Natalia Harefa, "Ketika Keadilan Bertemu Dengan Kasih: Sebuah Studi Perbandingan Antara Teori Keadilan Menurut John Rawls dan Reinhold Niebuhr", *Jurnal ilmiah Teologi, Pendidikan, Sains, Humaniora dan Kebudayaan*, Vol. 12 Nomor 1 tahun 2020, Hlm. 02.

¹⁵

Sama

(file:///C:/Users/USER/OneDrive/Desktop/TESES/bahan%20tesis%20dari%20jurnal%20atau%20pdf/Teori%20keadilan.pdf)

oleh pasal 5 ayat (1) UU No.48 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa Hakim memiliki tanggung jawab untuk menggali serta memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang berkembang dan hidup dalam masyarakat. Sehingga, walaupun berkenaan tentang suatu perkara belum diatur didalam Undang-undang, tetapi hakim wajib membuat Keputusan dengan menggali dan memahami nilai-nilai hukum dimasyarakat.

Mengingat bahwa tujuan dari pada hukum adalah memberikan rasa keadilan di dalamnya, maka tentunya dengan menggunakan teori ini dapat dijadikan dasar pertimbangan apakah Pengaturan kewajiban Notaris melaporkan pengikatan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan (Study Implementasi Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023) ini telah sesuai atau memiliki nilai keadilan dan telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

2. Middle Range Theory

Dalam kerangka Middle Range Theory pada penelitian ini digunakan Teori Hak dan Kewajiban Hukum dan Teori Sanksi Hukum, yaitu sebagai berikut:

a) Teori Hak dan Kewajiban Hukum

Hubungan antara Hak dan kewajiban terjadi karena adanya hubungan atau peristiwa hukum yang terjadi antara sesama subjek hukum atas objek kehidupan masyarakat. Hak secara umum adalah peluang yang diberikan kepada setiap individu untuk memperoleh, melakukan, dan memiliki sesuatu yang diinginkan.

Ada dua jenis hak, yaitu hak mutlak dan hak relatif.¹⁶

1) Hak Mutlak

Kekuasaan mutlak yang diberikan kepada subjek hukum untuk bertindak sesuai kepentingannya. Ini termasuk hak pokok manusia/asas, hak public, dan hak privasi.

2) Hak Relatif

¹⁶ Admin,2024, "Hak dan Kewajiban Dalam Hukum Indonesia", <https://fahum.umsu.ac.id/hak-dan-kewajiban-dalam-hukum-indonesia/>, Diakses pada tanggal 15 April 2024.

Kekuasaan atau kewenangan yang diberikan kepada subjek hukum tertentu untuk melakukan sesuatu, tidak melakukan sesuatu, atau memberi sesuatu. Contohnya adalah hak public relatif, hak keluarga relative, dan hak kekayaan relative.

Timbulnya hak dalam secara hukum mengharuskan adanya subjek hukum baik perorangan ataupun badan hukum, adanya kesepakatan para pihak akan sesuatu perkara atau perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pada para pihak maka dalam pelaksanaannya para pihak melaksanakan kewajiban sebagai syarat untuk memperoleh hak. Hak juga dapat timbul sebagai akibat dari kelalai atau kesalahan salah satu pihak yang kemudiannya memberikan hak kepada pihak yang lain. Hak dalam kesepakatan juga boleh didapat jika terjadi daluarsa (verjaring) yang dapat melahirkan hak atau menghapuskan hak atau kewajiban. Sedangkan suatu hak menurut hukum dapat hilang atau berakhir apabila terjadi kematian pemegang hak tanpa pengganti ahli waris, berakhirnya jangka waktu suatu kepemilikan hak sesuai dengan kesepakatan, dan juga terjadinya daluarsa(verjaring).

Sedangkan Kewajiban adalah beban yang diberikan kepada subjek hukum untuk memenuhi sesuatu sebelum memperoleh yang diinginkan. Kewajiban dapat dibedakan menjadi enam jenis, yaitu :

1) Kewajiban Mutlak

Adalah kewajiban tanpa mempunyai hak, misalnya kewajiban yang tertuju pada diri sendiri.

2) Kewajiban Nisbih

Adalah kewajiban yang disertai dengan hak, contohnya kewajiban pemilik kendaraan bermotor untuk membayar pajak tepat waktu.

3) Kewajiban Publik

Adalah kewajiban yang berhubungan dengan hak di muka umum seperti kewajiban untuk patuh pada aturan yang berlaku di suatu tempat.

4) Kewajiban Perdata

Adalah kewajiban yang berhubungan dengan hak-hak perdata (pribadi), seperti kewajiban untuk mematuhi dari perjanjian.

5) Kewajiban Positif

Adalah kewajiban yang mengharuskan suatu perbuatan positif, contohnya kewajiban penjual untuk menyerahkan barang setelah pembeli membayar.

6) Kewajiban Negatif

Adalah kewajiban yang mengharuskan untuk tidak melakukan sesuatu, contohnya kewajiban seseorang untuk tidak mengganggu hak orang lain.

Lahir dan timbulnya suatu kewajiban, disebabkan oleh hal sebagai berikut karena diperoleh suatu hak yang membebani syarat untuk memenuhi kewajiban berdasarkan suatu perjanjian yang telah disepakati. Telah dinikmatinya suatu hak tertentu juga dapat menimbulkan suatu kewajiban, begitu juga apabila ada kesalahan atau kelalaian yang menimbulkan kerugian, dan juga daluarsa yang telah disepakati yang memberikan kewajiban untuk melakukan sesuatu terhadap subjek hukum.

Hapusnya suatu kewajiban menurut hukum dapat disebabkan oleh beberapa hal, yaitu apabila pemegang hak meninggal dunia dan tidak ada pengganti ahli warisnya, masa berlakunya telah habis atau tidak diperpanjang, kewajibannya telah dipenuhi, hak yang melahirkan kewajiban telah hapus, daluarsa, dan kewajiban beralih atau dialihkan kepada pihak lain, terjadi suatu sebab di luar kemampuan salah satu pihak sehingga subjek hukum tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Dalam hal ini, hak dan kewajiban melekat pada pemegang hak atas tanah yang terjadi karena peristiwa hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Dengan analisa berdasarkan hubungan antara Hak dan kewajiban yang terjadi karena adanya peristiwa hukum peralihan hak yang terjadi antara sesama subjek hukum atas objek peristiwa hukum yang terjadi yaitu tanah dan/atau bangunan, maka tentunya dengan menggunakan teori ini dapat dijadikan dasar pertimbangan apakah Pengaturan kewajiban Notaris melaporkan pengikatan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan (Studi Implementasi Pasal 60 Peraturan

Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah) ini telah sesuai dengan syarat dan ketentuan peralihan hak dan kewajiban sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

b) Teori Sanksi Hukum

Secara umum sanksi dapat dipahami sebagai suatu hukuman atau konsekuensi terhadap suatu pelanggaran. Sanksi hukum berdasarkan undang-undang merupakan suatu alat pemaksa agar diterapkannya suatu peraturan atau kaidah.

Teori-teori tentang sanksi hukuman pelanggaran menurut Good dan Grophy seorang ahli psikologi sebagaimana yang dikutip oleh Suharsimi Arikunto mengenai hukuman sebagai berikut:¹⁷

1) Teori kesenggangan

Teori ini menyatakan bahwa dengan diberikannya hukuman kepada subjek yang melakukan kesalahan tindakan akan menyebabkan hubungan rangsang-reaksi antara tindakan salah dengan hukuman menjadi renggang.

2) Teori Penjeraan

Teori ini menyatakan bahwa jika subjek mendapat hukuman tidak akan mengulangi lagi perbuatan yang menyebabkan timbulnya hukuman semula.

3) Teori Sistem Motivasi

Teori ini menyatakan bahwa jika individu mendapat hukuman maka akan terjadi perubahan dalam sistem motivasi tersebut dalam diri individu.

3. Applied Theory

Dalam kerangka *Applied Theory* pada penelitian ini menggunakan Teori Notaris Sebagai Pejabat Publik. Jabatan notaris dalam Pasal 1 UU JN yang menyatakan bahwa: Notaris

¹⁷ Mardiana, "PENGARUH PEMBERIAN SANKSI TERHADAP KEDISIPLINAN GURU DI SEKOLAH MENGENAH KEJURUAN MUHAMMADIYAH 3 TERPADU PEKANBARU", <https://repository.uin-suska.ac.id/12524/7/7.%20BAB%20II%2018246KI.pdf>, Diakses pada tanggal 02 April 2019

adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁸

Pengangkatan kedudukan notaris sebagai pejabat umum oleh pemerintah atau negara memberi kewenangan notaris dalam membuat dan menyusun akta autentik. Akta autentik yang dibuat oleh notaris ini kemudiannya sangat penting sebagai bahan bukti tertulis yang paling kuat, terutamanya dalam hal pelaksanaan yang berhubungan dengan keabsahan hukum secara perdata. Kewenangan notaris ini juga yang membuat masyarakat atau penghadap, khususnya para penghadap yang memerlukan layanan jasa pembuatan akta pada pelaksanaan profesinya juga memerlukan bantuan kepada hal-hal lain yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

Dalam penelitian ini, notaris yang berwenang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga diwajibkan melengkapi BPHTB, yang mana secara kedudukan sebagai pejabat umum, notaris dituntut juga memberikan pelayanan hukum termasuk dalam hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta autentik, walaupun secara undang-undang, notaris tidak diwajibkan melakukan hal-hal diluar ketentuan kewenangan notaris termasuk kewajiban pemenuhan dan pelaporan BPHTB.

E. Kerangka Konseptual

Dalam penelitian ini terdapat beberapa penjabaran terkait dengan kerangka konseptual yang akan digunakan sebagai dasar dalam penelitian ini agar tidak terjadinya kesalahan atau perbedaan penafsiran di dalamnya. Sehingga akan dijelaskan sebagai berikut:

¹⁸ M. Syahrul Borman, "KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM PERSPEKTF UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS", *JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN*, Volume 3 Nomor 1 (Februari 2019), Hlm 77.

1. Notaris

Notaris adalah seorang pejabat umum yang memiliki wewenang untuk dapat membuat akta otentik dan memproses berbagai dokumen hukum, seperti surat perjanjian, perjanjian jual beli, dan dokumen penting lainnya yang memiliki kekuatan hukum. Notaris bertanggung jawab untuk membantu dan memastikan bahwa berbagai perjanjian dan dokumen hukum yang dibuat oleh berbagai pihak memiliki kekuatan hukum yang sah dan diakui oleh negara.¹⁹ Ketentuan mengenai Notaris di atur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang kemudian terdapat perubahan pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Didalam KUHPerdata kedudukan Notaris dinyatakan secara implisit sebagai pejabat negara. Pasal 1868 KUHPerdata menjelaskan bahwa Akta autentik merupakan dokumen yang disusun dalam bentuk sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di wilayah tempat akta tersebut disusun. Penetapan status notaris sebagai pejabat umum berkaitan erat dengan kewenangan yang dimilikinya dalam pembuatan akta tersebut.²⁰ Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse akta, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

¹⁹ Admin, 2023, "Notaris", <https://sumut.kemenkumham.go.id/layanan-2/standar-layanan/adm-hukum-umum-2/notaris>, Diakses pada tanggal 07 Desember 2023.

²⁰ Habib Adjie, *SEKILAS DUNIA NOTARIS & PPAT INDONESIA*, Bandung, Mandar Maju, 2009, hlm.17.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian yang dibuat diantara pihak penjual dan pembeli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli. Perjanjian ini merupakan perjanjian awal untuk tujuan utama para pihak dalam mengalihkan hak atas tanah. Dalam perjanjian jual beli ini terdapat komitmen untuk melanjutkan jual beli tanah jika semua persyaratan telah terpenuhi.²¹ Didalam perjanjian pengikatan jual beli ini biasanya berisi kesepakatan mengenai subjek yang memiliki kewenangan menjual dan juga pembeli, objek jual beli, harga serta waktu pelunasan pembayaran atas objek yang dibeli. Perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat tertulis dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat umum notaris atau dapat juga dibuat secara bawah tangan atau dibuat secara tertulis namun tanpa melibatkan pejabat umum atau notaris sehingga perjanjian tertulis tersebut hanya berupa dokumen tertulis dan bukan akta autentik. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara tertulis atau dalam bentuk akta autentik sekalipun belum dapat dijadikan dasar peralihan hak milik sepenuhnya antara penjual dan pembeli. Akta pengikatan jual beli ini mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak yang terlibat didalamnya. Hal ini didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Setiap individu bebas untuk membuat perjanjian dalam bentuk apa pun, apa pun nama, isi, atau penerima yang dituju, sesuai dengan definisi konsep kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338. Berdasarkan makna tersebut, walaupun akta pengikatan jual beli mengikat para pihak yang terlibat didalamnya, tetapi akta pengikatan jual beli ini tidak dapat menjadi dasar pendaftaran tanah atas objek yang dibeli. Hal ini dikarenakan dalam tahap pembuatan Akta pengikatan jual beli ini belum terjadi peralihan hak sepenuhnya antara penjual dan pembeli. Peralihan hak sepenuhnya dapat terjadi apabila keseluruhan syarat jual beli terpenuhi dan kemudian dibuatkan bukti peralihan kepemilikan dengan dibuat akta

²¹ Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari, AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBELUM DIBUATNYA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, *Jurnal NOTARIUS*, Vol.13 Nomor 2 tahun 2020, Hlm.895.

Jual beli. Akta jual beli untuk tanah dan atau bangunan yang sudah bersertifikat Hak milik dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian dengan akta jual beli tersebut peralihan hak tersebut dapat didaftarkan di kantor pertanahan dengan identitas kepemilikan yang baru.

3. Tanah dan/atau Bangunan

Secara literasi bahasa dalam kamus besar Bahasa Indonesia pengertian tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Sedangkan secara Undang-Undang, pengertian tanah disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa, "*Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum*". Dari Pasal tersebut dapat difahami bahwa tanah adalah permukaan bumi, dan hak penguasaannya di miliki oleh negara dan hak tersebut dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang individu atau badan hukum, yang dengan demikian dapat terjadi persoalan hukum di atas tanah tersebut.

Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.²² dari persoalan hukum akan objek bangunan atau tanaman yang berada diatas tanah, timbulah istilah tanah dan bangunan, dan atau tanaman diatasnya semisal tanah perkebunan.

Menurut Boedi Harsono, prinsip yang digunakan adalah asas accessie atau asas perlekatan. Asas ini mengandung pengertian bahwa segala bangunan, benda, atau tanaman yang berada di atas sebidang tanah dianggap melekat dan menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Oleh karena itu, hak atas tanah juga mencakup kepemilikan atas bangunan dan tanaman yang berdiri di atasnya, kecuali jika terdapat perjanjian lain yang menyatakan sebaliknya antara para pihak. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 500 dan 571 KUHPerdata.²³

²² Supriadi, S.H., M.Hum, HUKUM AGRARIA, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, Hlm 3.

²³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 1994, Hlm 4.

4. Kewajiban Pelaporan

Ruang lingkup kewajiban pelaporan dalam penulisan ini adalah kewajiban yang dibebankan kepada notaris tentang kewajiban melaporkan kepada kepala daerah untuk setiap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris. Hal ini di sebutkan didalam Pasal 60 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2023, pejabat pembuat akta termasuk notaris wajib untuk melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta terkait tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah, paling lambat tanggal 10 pada bulan berikutnya setelah akta tersebut dibuat.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan berdasarkan fokus kajiannya adalah jenis penelitian Normatif-Empiris. Jenis penelitian ini difahamkan sebagai jenis penelitian dalam ilmu hukum yang masih menggunakan bahan pustaka sebagai data sekunder tetapi juga didukung oleh data yang didapat dari bahan penelitian lapangan, seperti bahan yang di dapat dari survei, wawancara, dan observasi.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian sebagai penentu rencana konsep dan metode penelitian sejak awal, merangkum asumsi hingga pengumpulan data dan penarikan kesimpulan. Pendekatan diperlukan agar analisis hukumnya lebih tajam, lebih fokus dan terarah untuk menghasilkan argumentasi yang menyeluruh, konstruktif dan sistematis.²⁴

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Perundang-undangan atau disebut juga dengan juridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-

²⁴

Ibid. Hlm. 133

buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.²⁵

Pendekatan perundang-undangan umumnya diterapkan untuk mengkaji regulasi yang dalam aspek normatifnya masih memiliki kelemahan atau bahkan berpotensi mendorong terjadinya penyimpangan, baik secara teknis maupun dalam implementasinya di lapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah secara menyeluruh seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan dan berkaitan dengan isu hukum yang sedang dikaji.²⁶

3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Bahan Hukum dan Bahan Non-Hukum, yaitu :

a. Bahan Hukum

Bahan Hukum merupakan bahan penelitian yang didapat dari sumber hukum berupa Undang-Undang, Peraturan Yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota maupun Pemerintah Daerah, Jurnal Hukum dan buku-buku Hukum. Bahan hukum ini diolah dengan mempertimbangkan data yang diperoleh dari hasil observasi di lapangan secara langsung tertuju pada objek penelitian. Observasi yang dilakukan di kantor pemerintahan yang menyediakan pelayanan kepada masyarakat, melakukan wawancara terhadap salah satu perwakilan kepala bidang tertentu, yang di gunakan sebagai data utama bagi penulis dalam melakukan penelitian ini. Data Primer ini, Yaitu data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau suatu organisasi.²⁷ Dalam tulisan ini bahan hukum adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis yaitu sebagai berikut :

- 1) Norma dasar, yaitu Pancasila;
- 2) Peraturan dasar yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

²⁵ Admin, 2024, <http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/28995/bab%203.pdf?seque>. Diakses Pada Tanggal 20 Juli 2024

²⁶ *Op. Cit.* Hal. 134

²⁷ Suteki dan Galang Taufani, S.H., M.H., 2017, *Metodologi Penelitian Hukum*, Depok, PT. RajaGrafindo Persada., Hlm. 214.

- 3) Peraturan perundang-undangan, yaitu :
- a) Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 perubahan Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004.
 - b) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
 - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak dan Retribusi Daerah.
 - d) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
 - e) Undang-undang Nomer 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
 - f) Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah.
 - g) Peraturan Walikota (PERWALI) Kota Palembang Nomor 10 Tahun 2022 yaitu perubahan atas Peraturan Walikota Nomor 80 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah.
 - h) Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 117/PPU-XXI/2023.
 - i) Kode Etik Jabatan Notaris

a. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Data sekunder merupakan jenis data yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan.²⁸ Yaitu data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial.²⁹ Dalam penelitian ini, bahan non

²⁸ Muhlis, "Efektivitas Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2016 Terhadap Pemberantasan Pungutan Liar di Kementerian/Lembaga dan Pemerintahan Daerah (Studi Penelitian Satuan Tugas Sapu Bersih Pungutan Liar di Kota Batam)", UIB Repository, (2018).

²⁹ *Ibid.* Hal.215.

hukum mencakup berbagai literatur atau tulisan yang berkaitan dengan bahan hukum dan berfungsi sebagai penunjang dalam menganalisis serta memahami isi dari bahan hukum tersebut.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Dalam penelitian normatif-empiris ini maka yang pertama adalah studi kepustakaan yang digunakan dalam teknik mengumpulkan bahan penelitian. Teknik ini dilakukan dengan melakukan pencarian bahan pustaka kemudian juga membaca dan menelaah hasil laporan dan bahan pustaka lainnya yang memuat materi yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal hukum, kamus hukum dan karya tulis ilmiah khusus mengenai pengaturan kewajiban notaris dalam melaporkan pengikatan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan yaitu mengenai implementasinya terhadap pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023. Kemudian bahan tersebut diuraikan secara sistematis mengenai asas-asas hukumnya, peraturan perundang-undangan, pendapat para pakar, hasil-hasil penelitian terdahulu yang ada kaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

Dalam penelitian ini juga digunakan data empiris sebagai bahan pendukung. Data empiris ini di dapatkan melalui wawancara kepada pihak Notaris/PPAT dan pihak dari dinas Bapenda sebagai perpanjangan dari Dinas pemerintah daerah atau Walikota, dengan berpedoman pada bahan pertanyaan yang telah disesuaikan dan dipersiapkan berdasarkan rumusan permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Pengolahan terhadap bahan penelitian yang telah didapat akan dilakukan dengan cara menggabungkan bahan yang didapat melalui studi kepustakaan kemudian di dukung oleh pendapat para narasumber sebagai pendukung. Penggabungan kedua bahan ini dilakukan dengan sinkron sesuai dengan keperluan pembuktian atau untuk memberi dukungan melalui opini atau pengalaman nyata para praktisi di lapangan yang berkaitan dengan masalah

pelaporan pengikatan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan yaitu mengenai implementasinya terhadap pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023.

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah merujuk pada konten isi (*content analysis*) dan analisis yang bersifat kualitatif yaitu berbentuk narasi pendapat hukum berdasarkan pemahaman makna dan masalah dari permasalahan yang diteliti setelah mempelajari bahan-bahan hukum yang didapat, yang kemudian akan memberikan preskripsi mengenai hal-hal yang sifatnya esensial dari penelitian hukum. Analisis konten (*conten analysis*) pada prinsipnya dapat diterapkan pada penelitian hukum normatif, dengan alasan bahwa analisis ini senantiasa dikaitkan pula dengan data sekunder atau studi dokumen. Misalkan dipergunakan dalam proses penerapan hukum oleh hakim. Sedangkan bentuk analisis kualitatif, menghasilkan penjelasan-penjelasan terhadap suatu kebenaran.³⁰

7. Proses Penelitian

Proses Penelitian adalah proses selama penelitian berlangsung. Selama proses berjalannya penelitian berlangsung, terdapat hambatan dan kemudahan. Hambatan dalam penelitian ini adalah waktu dan kesempatan yang diperlukan oleh penulis. Serta bahan hukum penunjang yang dapat menjelaskan lebih lanjut berkenaan penelitian ini. Kemudahan dalam penelitian ini adalah kemudahan akses bahan hukum primer, serta dukungan dan bimbingan ahli akademisi dan praktisi notaris yang memberikan arahan serta nasihat hukum dan akademis sesuai dengan ruang lingkup penelitian.

8. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penulisan adalah teknik pengambilan kesimpulan deduktif dengan menggunakan analisis kualitatif yang mencoba menjawab permasalahan yang diteliti melalui cara berfikir formal dan argumentatif.

³⁰

Op. Cit. Hal. 171

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007.
- Bachrudin, 2019, *Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta*, Bandung, Refika
- Bagir Manan, *Dasar-dasar Konstitusional Peraturan Perundang-undangan Nasional*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 1994.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007.
- Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2018.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan III, Jakarta: Erlangga, 1983, hlm. 117-118.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung, PT Refika Aditama, 2013.
- Habib Adjie, *SEKILAS DUNIA NOTARIS & PPAT INDONESIA*, Bandung, Mandar Maju, 2009
- Hetty Hasanah, *Aspek Hukum Perdata di Indonesia*, Yogyakarta, Deepublish, 2014.
- Mahlil Adriaman, dkk, *Hukum Perdata*, Padang, CV. Gita Lentera, 2024.
- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Semarang, CV Rafi Sarana Perkasa, 2022.
- Nursapia Harahap, *Penelitian Kualitatif*, Cet. 1, Medan: Wal ashri Publishing, 2020.
- P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2015.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Sotarduga Sihombing dan Susy Alestriani Sibagariang, 2020, *Perpajakan Teori dan Aplikasi*, Bandung, Widina Bhakti Persada Bandung
- Supriadi, 2006, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika
- Supriadi, S.H., M.Hum, *HUKUM AGRARIA*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Suteki dan Galang Taufani, S.H., M.H., *Metodologi Penelitian Hukum*, Depok, PT. RajaGrafindo Persada, 2017.
- Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris Buku I*, Jakarta , PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

B. Artikel Jurnal

- Adela Destaliya dan Mohammad Fajri Mekka Putra, Tinjauan Yuridis Atas Kewajiban Notaris Dalam Membacakan Akta Notaris Dan Implikasi Hukumnya (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 351 PK/Pdt/2018), *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, Vol. 6(1), 2022.
- Annisa Febrianda dkk, "Subjek dan Objek Pajak Penghasilan", *Jurnal Menawan : Jurnal Riset dan Publikasi Ilmu Ekonomi*, Vol. 2(4), 2024.
- Aulia Gumilang Rosadi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya", *Jurnal Cendekia Hukum*, Vol. 5(2), 2020.
- Gunawan A. Tauda, Kekuatan Mengikat Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konsitusi dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (Studi Putusan Nomor 20/PUU-XIX/2021), *JURNAL HUKUM IUS QUIA IUSTUM*, Vol.31, 2024.
- Ida Bagus Kade Wahyu Sudhayatmika, dan Gde Made Swardhana, "Akibat Hukum Protokol Notaris Yang Telah Meninggal Dunia Yang Belum Diserahkan Oleh Ahli Waris", *Jurnal Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 07(2), 2022
- Imam Hidayat dan Alfina Ayu Damayanti, "Pengaruh Pengetahuan Pajak Dalam Wajib Pajak Terhadap Kegiatan Usaha", *Jurnal Al-Kharaj*, Vol. 6(3), 2024.
- Kerina Maulidya Putri, dkk, "Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama", *Jurnal Notary Law Journal*, Vol. 1(2), 2022.
- M. Syahrul Borman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Volume 3 Nomor 1 (Februari 2019)
- Mohammad Takdir, "Transformasi Kesetaraan Buruh: Studi Kritis Teori Keadilan John Rawls", *Sosiologi Refleksi*, Vol. 12 Nomor 2 tahun 2018
- Muhammad Taufik, "Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan", *Mukaddimah*, Vol. 19 Nomor 1 tahun 2013.
- Muhammad Raditiya Pratama Ibrahim dan Amad Sudiro, "Kewenangan dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Sebagai Pihak Pelapor Transaksi Mencurigakan", *Jurnal Masalah Hukum*, Vol.51, No.2, 2022.
- Nadya Yusvira, dkk, "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Melaporkan Pihak-Pihak Dalam Akta Yang Terindikasi Tindak Pidana Pencucian Uang (Tppu) Legal Protection For Notaries Who Report Parties In Deeds Indicated By Money Laundering Crimes (TPPU)", *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6(4), 2025.
- Ni Made Trisna Dewi, "Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata", *Jurnal Analisis Hukum*, Vol. 5(1), 2021.

- Oinike Natalia Harefa, "Ketika Keadilan Bertemu Dengan Kasih: Sebuah Studi Perbandingan Antara Teori Keadilan Menurut John Rawls dan Reinhold Niebuhr", *Jurnal ilmiah Teologi, Pendidikan, Sains, Humaniora dan Kebudayaan*, Vol. 12 Nomor 1 tahun 2020.
- Pahrudin Azis, dkk, "Perbandingan Lembaga Penyelesaian Sengketa : Litigasi dan Non Litigasi", *Jurnal Qanuniya : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1(2), 2024.
- Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan Jhon Rawls", *Jurnal Konstitusi*, Vol. 6 Nomor 1 tahun 2009, Hlm. 140.
- Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari, Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Notarius*, Vol.13 Nomor 2 tahun 2020
- Saarah Faadhilah, "Penerapan PP No.35 Tahun 2023 Mengenai Kewajiban Yang Dilematis Bagi Notaris Melaporkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kepada Badan Pendapatan Daerah", *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 6(4), 2024.
- Santy Fitnawati WN, dkk, "Asas-Asas Utama dalam Perjanjian: Perspektif Hukum Perdata Indonesia", *Jurnal Konstitusi: Jurnal Hukum, Administrasi Publik, dan Ilmu Komunikasi*, Vol. 2(1), 2025.
- Taufik, dkk, Peranan Notaris Dalam Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta: Analisis Kebijakan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, *Jurnal Ilmiah "Advokasi"*, Vol. 10(1), 2022.
- Yulius Harya Pamungkas, Wira Franciska, dan Refki Ridwan, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Atas Keputusan Mknw Yang Merugikan Notaris", *Jurnal Studi Interdisipliner Perspektif*, Vol. 23(2), 2024.
- Zora Febriena Dwithia H.P., 2021, "Penyuluhan Hukum Masyarakat Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Jurnal Dedikasi Hukum*, Vol. 1(2), Hlm. 140-141.

C. Skripsi, Tesis, Disertasi

- Mardiana, "Pengaruh Pemberian Sanksi Terhadap Kedisiplinan Guru Di Sekolah Mengengah Kejuruan Muhammadiyah 3 Terpadu Pekanbaru", https://repository.uin-suska.ac.id/12524/7/7.%20BAB%20II_2018246K1.pdf, Diakses pada tanggal 02 April 2019
- Muhlis, "Efektivitas Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2016 Terhadap Pemberantasan Pungutan Liar di Kementerian/Lembaga dan Pemerintahan Daerah (Studi Penelitian Satuan Tugas Sapu Bersih Pungutan Liar di Kota Batam)", *UIB Repository*, (2018).

D. Peraturan Perundang-Undangan

Pancasila

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-undang Nomer 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 perubahan Undang-undang Jabatan
Notaris Nomor 30 Tahun 2004.
Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat
dan Pemerintah Daerah.
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pembuat Akta Tanah
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum
Pajak dan Retribusi Daerah.
Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan
Daerah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah.
Peraturan Walikota (PERWALI) Kota Palembang Nomor 10 Tahun 2022 yaitu perubahan atas
Peraturan Walikota Nomor 80 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah.
Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 117/PPU-XXI/2023.

E. Webpage

Admin, 2024, “Apa Itu Bapenda”, <https://bapenda.kamparkab.go.id/bapendaweb/apa-itu-bapenda/>, Diakses pada tanggal 24 April 2024
Admin, 2020, Diktum : Jurnal Ilmu Hukum, <http://diktum.upstegal.ac.id>, Diakses pada tanggal
24 November 2020.
Admin,2024, “Hak dan Kewajiban Dalam Hukum Indonesia”, <https://fahum.umsu.ac.id/hak-dan-kewajiban-dalam-hukum-indonesia/>, Diakses pada tanggal 15 April 2024.
Admin, 2024, “Mengenal Asas Keadilan dalam Sistem Hukum Indonesia”,
<https://p2dpt.uma.ac.id/2024/11/16/mengenal-asas-keadilan-dalam-sistem-hukum-indonesia/>, diakses pada tanggal 16 April 2025.
Admin, 2023, “Notaris”, <https://sumut.kemenkumham.go.id/layanan-2/standar-layanan/adm-hukum-umum-2/notaris>, Diakses pada tanggal 07 Desember 2023.
Admin, 2024, “Peraturan Daerah”, <https://dprd.banjarkab.go.id/produk-hukum/peraturan-daerah/>, diakses pada tanggal 2 September 2024.
Admin, 2024,
<http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/28995/bab%203.pdf?seque>,
Diakses Pada Tanggal 20 Juli 2024.