

ABSTRAK

Tesis ini berjudul “ **Sanksi Administratif Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah /Notaris Berkenaan Dengan Bukti Pembayaran Perolehan Hak Atas Tanah Dan /Atau Bangunan**” dengan 2 (dua) pokok permasalahan, yaitu : (1) Ratio Legi pengaturan sanksi administrative terhadap PPAT /Notaris berkaitan dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (2) Keabsahan tindakan pemerintah dalam pengaturan sanksi administrative terkait dengan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berkaitan dengan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum dengan metode penelitian hukum normatif. Disamping itu penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa *Ratio legis* pengaturan sanksi administrasi bagi Notaris/PPAT terkait dengan bukti bayar BPHTB yakni dapat diaktikan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa ketika menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, selain itu juga harus menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Serta Notaris selaku PPAT selain karena diamanatkan oleh undang-undang wajib membantu negara dalam memeriksa apakah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ada sudah dibayar oleh para pihak sebelum membuat Akta Jual Beli atas Tanah dan Bangunan sebagaimana pasal 91, 92 dan 93 UUPDRD juga memiliki Kewajiban Moral dan Etika untuk membantu masyarakat yang ingin bertransaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, salah satunya bisa diwujudkan dengan membantu perhitungan pajaknya sebab BPHTB dipungut dengan cara *selfassessment*, dengan begitu perlindungan hukum atas masing-masing pihak semakin kuat. Keabsahan tindakan pemerintah sesuai dengan bahwa telah memenuhi syarat keabsahan tindakan pemerintah, yakni sesuai wewenang, prosedur dan substansi. Tetapi dalam hal penyelesaian sengketa belum dapat dilaksanakan dikarenakan belum dibuatnya hukum acara untuk melaksanakan upaya administratif.

Kata Kunci : Sanksi Administratif, Notaris /PPAT, BPHTB

ABSTRACT

This thesis is titled "Administrative Sanctions Against Officials of Land / Notary Deed Makers Regarding Proof of Payment of Acquisition of Land and / or Building Rights" with 2 (two) main agreements, namely, : (1) with proof of payment of Acquisition Fees for Land Rights and / or Building (2) The validity of government actions in court approval related to land and / or building rights relating to land and / or building permit fees.

This research is a type of legal research with normative legal research methods. Besides that, this study uses an invitation-approach (statute approach) and asks for a conceptual (conceptual approach).

The results of this research thesis show the ratio of laws governing the administration of administration for Notary / PPAT related to the recognition of paying BPHTB which can be made above with Article 16 paragraph (1) letter a of the Law on the formulation of contracts, notary must be mandated, trustworthy, honest, thorough, independent, want to take sides, but also must have the interests of parties involved in the law. And the Notary Public as a PPAT other than because it is mandated by law is obliged to assist the state in paying the tax on the Acquisition of Land and Building Rights that have been paid by the parties before making the Sale and Purchase Deed of Land and Buildings in accordance with articles 91, 92 and 93 of the UUPDRD also have Obligations Moral and Ethics to help people who want to transact the sale and purchase of rights to land and buildings, one of which can be made by helping to calculate the tax because BPHTB is collected by self-assessment, so that each law can be adjusted according to needs. The validity of government actions in accordance with those that have been approved requirements for the validity of government actions, namely according to authority, procedures and substance. However, this cannot be done because it hasn't been done.

Keywords: *Administrative Sanctions, Notary / PPAT, BPHTB*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis kehadiran Allah SWT, karena atas karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“SANKSI ADMINISTRATIF TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/ NOTARIS BERKENAAN DENGAN BUKTI PEMBAYARAN PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN/ ATAU BANGUNAN”** dengan baik. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum.

Banyak pihak yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun materiil dalam penyusunan tesis ini sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT karena atas berkat, rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;
2. Kedua Orang Tua Penulis, Bapak Abdul Chafid, S.H. dan Ibu Nurlaily Istiqomah, S.H. terima kasih telah merawat, membesarkan, membimbing, mendukung secara moral dan materiil, serta mendoakan tanpa henti hingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Ibu Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Sarwirini, S.H., M.S. selaku dosen pembimbing serta dosen penguji penulis yang telah memberikan waktu, pikiran, dan tenaga beliau kepada penulis. Terima kasih telah sabar dalam membimbing, mengarahkan, memotivasi penulis dalam penyusunan tesis ini.

4. Prof. Dr. Tatiek Sri Djatmiati, S.H., M.S., Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H. dan Dr. Bambang Suheryadi, S.H., M.Hum. selaku tim penguji yang sudah bersedia menguji tesis penulis serta memberikan saran dan kritik yang membangun dalam penulisan ini.
5. Seluruh Dosen, Staff Pengajar, dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah banyak memberikan ilmu selama penulis menempuh perkuliahan serta membantu segala urusan administrasi penulis.
6. Seluruh Advokat dan staff di “Ahmad Riyadh, U.B. Ph.D.”. Terima kasih atas ilmu yang diberikan kepada penulis dan memberikan ide dalam penulisan tesi sini.
7. Maulana Ainul Yakin, terima kasih telah selalu mendukung apapun keputusan penulis, memotivasi dan percaya jika penulis dapat menyelesaikan apapun pilihan penulis dengan baik.
8. Sahabat penulis Bila, Putri, Prima, Eno, Icha terima kasih telah menjadi tempat penuli berbagi keluh kesah selama kurang lebih 10 tahun ini. Semoga seterusnya kita selalu menjadi teman yang saling mendukung satu sama lain untuk menjadi lebih baik.
9. Sahabat penulis sejak S1 Angel, Ines, Illona yang selalu menemani di kala suka dan duka (banyak sukanya), karena kita selalu receh. Semoga kita dapat menggapai kesuksesan kita masing-masing dan tetap sedekat ini.
10. Teman-teman selama perkuliahan penulis Gea, Aya, Rara, Bela, Nicky. Terima kasih telah membuat hari-hari penulis banyak cerita dan selalu ada disaat penulis gabut.
11. Teman-teman “main” penulis, Vina, Sakina, Anis, Vina, Ryan, Jabro, Ewok, Jaya, Iik yang menemani penulis berdiskusi mengenai hal tidak penting namun selalu menarik untuk dibahas.
12. Teman – teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga angkatan 2018 atas semua bantuan dan informasi yang telah diberikan selama proses perkuliahan.

13. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun tesis ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas bantuan dan kerjasamanya.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740)

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049)

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