

347.016  
SUP  
P 9

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM INTENSIFIKASI PEMUNGUTAN BPHTB  
DI KABUPATEN PATI**



**TESIS**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2

**Magister Kenotariatan**

*oleh :*

**BAMBANG SUPRIYONO  
B4B001241**

**PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

# TESIS

## PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM INTENSIFIKASI PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN PATI

oleh :

**BAMBANG SUPRIYONO**  
**B4B001241**

*Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 25 Maret 2004  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima*

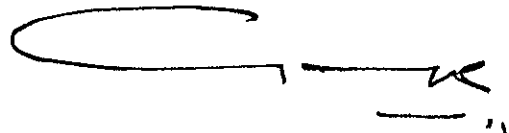
**Telah disetujui**

Pembimbing Utama



**NOOR RAHARDJO, SH., MH**

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan



**PROF. IGN. SUGANGGA, SH.**

## ABSTRAK

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM INTENSIFIKASI PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN PATI, BAMBANG SUPRIYONO, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.**

Kebijakan dalam bidang perpajakan yang efektif dapat berperan untuk menjaga keseimbangan ekonomi dan inflasi. Kebijakan dalam bidang perpajakan tersebut mempunyai peranan penting dalam Keadilan Sosial, alokasi sumber-sumber, distribusi pendapatan dan akumulasi modal, lebih dari itu, kebijakan perpajakan tersebut, dapat berperan untuk mendidik rakyat berkesadaran politik dan bernegara. Manifestasi dari kesadaran berpolitik dan bernegara adalah kerelaan berkorban untuk kepentingan negara, salah satunya adalah kerelaan membayar pajak. Hak atas satuan rumah susun sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 selama ini belum diatur secara tegas dalam Undang-Undang BPHTB, khususnya dalam pengertian hak atas tanah.

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisa peranan PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati; Untuk mengetahui dan menganalisa faktor-faktor yang menghambat peranan PPAT dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati. dan Untuk mengetahui dan menganalisa peranan PPAT/Notaris dalam penetapan NPOP PBB.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, dengan spesifikasi deskriptif analitis, melalui pengumpulan data primer dan sekunder.

Peranan PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB sudah cukup maksimal, terbukti dengan lebih besarnya pemungutan BPHTB yang diberikan PPAT/Notaris dari pada PPAT, hanya saja peningkatan dalam intensifikasi pemungutan BPHTB seperti keinginan Kantor Pelayanan PBB Pati belum dapat terwujud secara maksimal, dikarenakan sistem *self assessment*, yang menyebabkan sulit mengontrol laporan transaksi yang sebenarnya, untuk itu masih diperlukan kesadaran hukum baik para pihak yang bertransaksi maupun oleh PPAT/Notaris itu sendiri. Faktor penghambat peran PPAT/Notaris dalam melakukan intensifikasi pemungutan BPHTB selama ini lebih disebabkan faktor administrasi, seperti SPPT PBB yang terlambat di cetak, Kantor kas pembayaran Pajak yang waktunya dibatasi serta adanya perlakuan yang diskriminatif, yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB Pati antara PPAT/Notaris dan PPAT. Peranan PPAT/Notaris dalam Penetapan NPOP PBB dapat dilakukan lewat sikap proaktif dari PPAT/Notaris menggali informasi mengenai transaksi riil dari para pihak dan membandingkan dengan teori-teori pendekatan nilai, guna mendekatkan transaksi riil dengan pengakuan para pihak, disamping itu informasi lewat teori pendekatan nilai terbuka secara umum dan mudah diperoleh.

## ABSTRACT

### THE ROLE OF NOTARY PUBLIC/PPAT IN THE INTENSIFICATION OF REAL PROPERTY TAX PAYMENT IN PATI REGENCY

Bambang Supriyono

The policy of tax sector is effective to keep balance on economic and inflation. It has important role in social justice, income distribution, resources allocation and accumulation of financial.

The research aims to identify the role of Notary public/PPAT in the intensification of BPHTB tax payment, obstacles and the role of Notary public/PPAT in the PBB tax assessment.

The data of the research consist of primary and secondary data. The research is analysed by using juridical empirical methods with analytical-descriptif specification.

The research results conclude that the role of Notary public/PPAT in the intensification of BPHTB tax payment is bigger than PPAT. Notary public/PPAT increase outcome of real property tax payment. The obstacles are includes administration factor, the time limitation of tax payment and discrimination attitude between Notary public/PPAT and PPAT by tax-service officer. The role of Notary public/PPAT in PBB tax assessment is more active to take information about the real transaction and compare with theories to get accurate and real transaction from client.

## **PERNYATAAN**

*Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.*

*Semarang Maret 2004*

*Yang menyatakan,*

**BAMBANG SUPRIYONO**

**B4B001241**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamualaikum Wr.Wb.*

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **“PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM INTENSIFIKASI PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN PATI”**.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc* selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak *H. Achmad Busro, S.H., MHum*, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak *Prof. I.G.N. Sugangga, SH* selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak *R. Suharto, S.H., MHum* selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak *Noor Rahardjo, SH., MH.*, selaku Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
7. Para guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .

8. Bapak Edi Kartono, Selaku Kepala kantor Pelayanan Pati yang telah memberikan data dan informasi kepada penulis dalam menyusun penulisan tesis ini.
9. Notaris Selawati Halim, Notaris Nanik Kustiyati, Notaris Susilo Agus Riyanto, dan Notaris Adnan Firdenan, yang telah banyak membantu penulis.
10. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro
11. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
12. Rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2001 (Kelas Khusus), yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.

Karena menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.



Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum Perpajakan pada khususnya.

*Wassalam Wr. Wb*

Semarang, Maret 2004

Penulis,

**BAMBANG SUPRIYONO**

**B4B001241**

## DAFTAR ISI

ABSTRAKSI

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR LAMPIRAN

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kedudukan dan Tugas PPAT dalam Peraturan Perundang-Undangan .....	11
B. Tugas dan Peran PPAT dalam Kaitannya dengan Pemungutan BPHTB .....	16
C. Pengertian Pajak .....	18
D. Pengertian Intensifikasi dalam Pemungutan Pajak .....	19
E. Dasar Hukum Pelaksanaan BPHTB .....	20
F. Beberapa Pengertian Istilah dalam BPHTB .....	24
G. Objek Pajak .....	26
H. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan BPHTB .....	29
I. Ketentuan Objek Pajak yang Diperoleh Karena Waris, Hibah Wasiat, dan Pemberian Hak Pengelolaan .....	31
J. Subjek Pajak .....	32

	K. Tarif dan dasar Pengenaan .....	32
	L. Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB .....	45
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	
	A. Metode Pendekatan .....	49
	B. Spesifikasi Penelitian .....	49
	C. Populasi dan Teknik Sampling.....	50
	D. Teknik Pengumpulan Data .....	51
	E. Lokasi Penelitian .....	54
	F. Analisis Penelitian .....	54
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
	A. Hasil Penelitian .....	57
	1. Gambaran Umum .....	57
	a. Kabupaten Pati .....	57
	b. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Pati .....	60
	2. Peran PPAT/Notaris dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati .....	63
	a. Wawancara dengan Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati	65
	b. Wawancara dengan PPAT/Notaris Kabuapten Pati..	68
	c. Wawancara dengan Masyarakat .....	71
	3. Faktor Penghambat Peran PPAT/Notaris dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati .....	73
	4. Peranan PPAT/Notaris dalam Penetapan NPOP BPHTB di Kabupaten Pati .....	76
	B. Pembahasan .....	82
	1. Analisis Terhadap Peran PPAT/Notaris dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati .....	82

2. Faktor-faktor Penghambat Peranan PPAT/Notaris dalam Upaya melakukan Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati dan Solusinya .....	90
3. Analisis Peranan PPAT/Notaris dalam Penetapan NPOP BPHTB di Kabupaten Pati dan Akibatnya .....	96

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan .....	110
B. Saran .....	111

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## **DAFTAR TABEL**

1. Tabel Luas dan Prosentasi Penggunaan Lahan sawah dan Lahan Bukan sawah di Kabupaten Pati Tahun 2002
2. Tabel nama-nama Kecamatan Di Kabupaten pati.
3. Tabel Rekapitulasi Laporan Bulanan Responden PPAT/Notaris di Kabupaten Pati Bulan Mei 2002.

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Riset Kantor Pelayanan PBB Pati
2. Surat Keterangan Riset dari PPAT/Notaris Selawati Halim,SH.
3. Laporan Bulanan Pembuatan Akta Oleh PPAT bulan Februari tahun 2004
4. Contoh SSB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)
5. Surat Edaran Pemerintah Kabupaten Pati perihal Intensifikasi pembayaran PBB.
6. Akta Jual Beli
7. Surat Keterangan NJOP
8. Surat Permohonan Pengurangan BPHTB.
9. Surat Penelitian dan Pengadministrasian Surat Setoran BPHTB
10. Surat pengisn BPHTB
11. Surat Pengurangan BPHTB dalam transaksi Hibah

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara dalam menjalankan tugas rutin, dan pembangunan memerlukan biaya. Biaya tersebut antara lain diperoleh dari penerimaan pajak, pajak tidak hanya berfungsi sebagai sumber penerimaan negara, tetapi juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur perekonomian. Kebijakan dalam bidang perpajakan yang efektif dapat berperan untuk menjaga keseimbangan ekonomi dan inflasi. Kebijakan dalam bidang perpajakan tersebut mempunyai peranan penting dalam Keadilan Sosial, alokasi sumber-sumber, distribusi pendapatan dan akumulasi modal, lebih dari itu, kebijakan perpajakan tersebut, dapat berperan untuk mendidik rakyat berkesadaran politik dan bernegara. Manifestasi dari kesadaran berpolitik dan bernegara adalah kerelaan berkorban untuk kepentingan negara, salah satunya adalah kerelaan membayar pajak.

Pajak dan pembangunan memiliki keterkaitan yang sangat erat, keterkaitan diantara keduanya dapat dilihat sebagai berikut :

Pembangunan merupakan proses yang harus didukung dengan tersedianya dana, sementara itu, pajak merupakan instrumen yang dipergunakan untuk menopang proses pembangunan. Fungsi pajak dipergunakan sebagai instrumen untuk memasukkan uang (sebanyak-banyaknya) ke dalam kas negara sering disebut fungsi *budgeter*, namun demikian, keterkaitan antara pajak dan pembangunan tidak hanya dapat dilihat dalam formula tersebut, sebab pajak dapat pula dipergunakan sebagai instrumen untuk mencapai tujuan-tujuan yang letaknya di luar bidang keuangan negara, fungsi yang demikian disebut sebagai fungsi *reguler*.

Penerimaan pajak dalam negeri terdiri dari penerimaan migas dan non migas, penerimaan non migas sebagian besar merupakan salah satu alat pemerataan pendapatan, peranan pajak sebagai alat pemerataan pendapatan ini sangat penting untuk menegakkan keadilan sosial, sebagaimana tercantum dalam Trilogi Pembangunan, dana yang dipindahkan dari sektor swasta ke sektor pemerintah dipergunakan untuk membiayai proyek terutama yang diminati oleh masyarakat



yang berpenghasilan rendah, seperti untuk peribadatan, sarana pertahanan/keamanan dan sebagainya.

Pelaksanaan sistem perpajakan terus disempurnakan dengan memperhatikan asas keadilan, kemampuan dan manfaat. Kesadaran masyarakat Wajib Pajak terus ditingkatkan, prosedur perpajakan terus disempurnakan dan aparat pajak harus makin mampu dan bersih. Kebijakan pemerintah perlu diarahkan agar makin mendorong pendayagunaan dan pengembangan sumber daya manusia dan sumber daya alam. Merangsang kegiatan ekspor dan perekonomian pada umumnya, serta membantu terlaksananya pola hidup sederhana.

Penyempurnaan tersebut terus dilaksanakan, disamping melalui peningkatan Sumber Daya Manusia yang dimiliki juga melalui perubahan-perubahan ketentuan hukum yang ada, salah satunya nampak pada dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, seperti yang dijelaskan dalam bagian **Menimbang** pada Undang-Undang tersebut :

“Bahwa dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan

pengamanan penerimaan negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu dilakukan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagai salah satu sumber penerimaan negara dari pajak memiliki keterkaitan dan kesamaan dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), perbedaannya terletak pada substansialnya, yaitu BPHTB dikenakan terhadap objek pajak berupa “bentuk” peralihan hak atas tanah dan bangunan yang sangat berkaitan dengan perkembangan dunia ekonomi, sedangkan PBB secara nyata dikenakan terhadap objek pajak berupa “fisik” bumi dan bangunan.

Menurut Kajatmiko arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam perubahan Undang-Undang BPHTB ini adalah <sup>1</sup>:

1. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk

---

<sup>1</sup> Kajatmiko, 2001. *UU BPHTB Tahun 2000 Tampung Perubahan Tatanan dan Perilaku Ekonomi Masyarakat*, Berita Pajak No.1438/Tahun XXXIII/1 Maret 2001. hal.15.

membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak;

2. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tertuang dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang antara lain memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah atau bangunan dalam bentuk dan terminologi baru, meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi Pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar, memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya, dan menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999.

Berkenan dengan memperluas cakupan objek pajak, perluasan cakupan objek pajak ini dilakukan dengan mempertegas dasar hukum jenis hak atas tanah dan bangunan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak

atas satuan rumah susun sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, sebab selama ini ketentuan tentang rumah susun belum diatur secara tegas dalam Undang-Undang BPHTB, khususnya dalam pengertian hak atas tanah.

Perubahan-perubahan tersebut juga dimaksudkan sebagai bagian intensifikasi penerimaan negara dari pajak khususnya BPHTB, karena dalam beberapa aspek perkembangan kegiatan perekonomian secara global maupun nasional, terdapat beberapa bentuk transaksi ekonomi yang selama ini belum tertampung dalam Undang-Undang BPHTB yang lama, khususnya yang berkaitan dengan program restrukturisasi perusahaan dan perbankan yang membawa implikasi peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti merger, akuisisi, peleburan usaha, pemekaran usaha dan lain-lain.

Tujuan dari penyempurnaan Undang-Undang BPHTB, tidak akan berjalan lancar, intensifikasi dalam pemunggutan pajak berdasarkan aturan UU BPHTB yang baru tidak akan terjadi tanpa didukung oleh teknis kerja yang jujur dari Pejabat-Pejabat yang terkait dengan dokumen-dokumen yang mendukung diperolehnya data riil nilai pajak yang harus dibayarkan.

PPAT/Notaris adalah Pejabat yang berkepentingan dan terkait dengan pencarian informasi awal subyek pajak dan besaran pajak, dalam posisi tersebut PPAT/ Notaris ditekankan bahwa dalam pembuatan akta atas perolehan hak atas tanah dan bangunan wajib mengetahui bahwa wajib pajak (yang memperoleh hak) telah membayar BPHTB terutang sebelum menandatangani akta.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB dijelaskan PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan penjelasan penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan foto copy pembayaran pajak (SSB) dan menunjukkan aslinya.

Disamping itu ada kewajiban dan sanksi bagi PPAT/ Notaris dalam menangani BPHTB ini yaitu seperti yang tertuang dalam Pasal 25 dan 26 UU BPHTB, dengan demikian peranan PPAT/ Notaris dalam merealisasi pembayaran BPHTB sangat besar sekali, karena PPAT/ Notaris mempunyai kewajiban dan sanksi atas realisasi pembayaran BPHTB sebelum menandatangani akta.

Peranan PPAT/ Notaris yang penting tersebut, perlu menjadi acuan dan titik tolak guna memainkan peran yang lebih maksimal lagi, sebagai bagian dari usaha pemerintah meningkatkan pendapatan dan penerimaan negara dari bidang pajak, PPAT/ Notaris selaku Pejabat Publik diharapkan dapat menjadi "agen" dalam intensifikasi pemungutan BPHTB, namun maksud dari kepentingan di atas tidaklah berjalan dengan begitu mudah, karena informasi besaran BPHTB yang sebenarnya tetap dimiliki oleh subyek pajak, disamping itu adanya beberapa kepentingan yang muncul dari PPAT/ Notaris itu sendiri, seperti adanya kecurigaan selama ini kemungkinan terjadinya konspirasi antara PPAT/Notaris dan masyarakat pembayar BPHTB (karena transaksi jual beli), dimana dasar pengenaan pajak digunakan yang terendah yaitu dasar NJOP PBB dan bukan besar transaksi, jika kecurigaan ini benar adanya berarti negara mengalami kerugian.

Konsep pemikiran di atas, penulis anggap sangat penting untuk dilakukan kajian lebih jauh, sehingga dalam penelitian ini penulis mengangkat judul : "PERANAN PPAT DALAM INTENSIFIKASI PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN PATI".

Adapun alasan penulis memilih Kabupaten Pati sebagai lokasi penelitian, didasarkan pada pertimbangan bahwa Kabupaten Pati adalah tempat penulis bertugas sekarang sebagai PPAT/Notaris, sehingga penulis banyak mengetahui persoalan-persoalan yang dihadapi sebagai PPAT Kabupaten Pati berkaitan dengan pemungutan BPHTB. Disamping itu secara spesifik Luas Kabupaten Pati 150.368 Ha. Yang lebih luas dari kabupaten Rembang maupun Grobongan, namun pada kenyataannya pemasukan daerah dari pemungutan BPHTB tergolong kecil dibandingkan dengan luas wilayah dan banyaknya transaksi yang terjadi (hasil survey).

#### **B. Perumusan Masalah.**

Penjabaran latar belakang di atas dapat ditarik permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peranan PPAT dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati ?
2. Faktor-faktor apakah yang menghambat peranan PPAT dalam melakukan intensifikasi pemungutan BPHTB di kabupaten Pati ?
3. Bagaimanakah peranan PPAT/Notaris dalam penetapan NPOP BPHTB ?

### **C. Tujuan Penelitian.**

Adapun tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa peranan PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati;
2. Untuk mengetahui dan menganalisa faktor-faktor yang menghambat peranan PPAT dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa peranan PPAT/Notaris dalam penetapan NPOP BPHTB.

### **D. Manfaat Penelitian.**

Hasil penelitian ini diharapkan :

1. Bermanfaat baik bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum Pajak guna dapat memberikan arahan yang efektif dalam pemungutan pajak yang benar dan meningkatkan penerimaan negara dari Pajak.
2. Bermanfaat bagi dunia praktek khususnya praktek perpajakan untuk memberikan cara yang efektif dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### **A. Kedudukan dan Tugas PPAT Dalam Peraturan Perundang-undangan**

Untuk lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan kedudukan dan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka akan diuraikan dan dijelaskan terlebih dahulu secara singkat tentang pengertian PPAT, selaku pejabat yang berwenang untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah tersebut atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Pengertian PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : " Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”<sup>2</sup>

Dari ketentuan Pasal 1 tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai pejabat umum, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 dirinci jenis-jenis perbuatan hukum (yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum), yakni :

1. Jual beli ;
2. Tukar menukar ;
3. Hibah ;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*) ;
5. Pembagian hak bersama ;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
7. Pemberian Hak Tanggungan ;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan bukan sebagai pejabat yang mandiri, artinya ia hanya

---

<sup>2</sup> Biro Hukum dan Humas BPN, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Penerbit Koperasi Pegawai BPN “Bumi Bhakti,” Jakarta, Tanpa Tahun, hlm. 3.

sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional (dahulu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN) sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta.

Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari Pasal 1 butir 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut PP. 24 Tahun 1997 tugas pokok PPAT adalah membantu Kepala BPN dalam membuat akta :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang (Pasal 37 ayat (1).

Mengenai ketentuan lain berkaitan dengan Pasal 37 ayat (1) adalah Pasal 40 ayat (1)<sup>3</sup>:

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib

---

<sup>3</sup>C.S.T.Kansil dan Christine S.T. Kansil. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*. Sinar Grafika, Jakarta.2001. hal. 490.

menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan”

2. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 44 ayat (1))<sup>4</sup>.
3. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT (Pasal 51 ayat (1)).
4. Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada Pasal 57 ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan

---

<sup>4</sup>*Ibid.* hal. 498.

penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang (Pasal 57 ayat (2)).

Selain tugas pokok tersebut, PPAT juga berkewajiban membantu membuat surat permohonan penegasan konversi hak-hak adat/Indonesia atas tanah dan pendaftaran hak-hak bekas konversi tersebut.

Mencermati kedua kewajiban PPAT tersebut di atas, maka terlihat bahwa ia menjalankan tugas administratif yang menjadi lingkup tugas instansi agraria. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, kedudukannya membantu instansi agraria, sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, khusus yang mengatur "Jenis dan Bentuk Akta Tanah."

Kewajiban PPAT di samping tersebut di atas, ialah :<sup>5</sup>

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya ;
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Kepala BPN jika tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut di atas, maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta

---

<sup>5</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 6-7.

jasa kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal yang terakhir ini PPAT tersebut dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya itu.

### **B. Kedudukan dan Tugas PPAT dalam Kaitannya Dengan Pemunggutan BPHTB**

Selain Pengaturan Jabatan PPAT diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Notaris, lebih jauh hubungan Jabatan PPAT dan kaitannya dengan BPHTB juga dapat dilihat dalam Undang-Undang BPHTB (Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) menyangkut sanksi pelanggaran bagi PPAT/Notaris yang terkait dalam masalah BPHTB.

PPAT/Notaris yang dibebankan tugas melaksanakan peralihan hak atas tanah melalui akta yang dibuat melalui jenis perbuatan :

1. Jual beli ;
2. Tukar menukar ;
3. Hibah ;

4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*) ;
5. Pembagian hak bersama ;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
7. Pemberian Hak Tanggungan ;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Tugas tersebut juga memberikan sanksi kepada PPAT/Notaris, antara lain <sup>6</sup>:

- a. PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB). Pelanggaran terhadap ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7 500 000.- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- b. PPAT/Notaris melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya (Pasal 25 ayat (1) UU BPHTB). Pelanggaran

---

<sup>6</sup> Direktur Jenderal Pajak, *Aspek Hukum Pajak dalam Kaitannya dengan Hak Atas Tanah dan bangunan (PPh dan BPHTB)*, Jurnal Renvoi No.09 Februari 2004. hal.51.

terhadap ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250 000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

### C. Pengertian Pajak

Definisi atau pengertian pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH.<sup>7</sup>:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur :

1. Iuran dari Rakyat kepada Negara

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

2. Berdasarkan Undang-undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan ketentuan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

---

<sup>7</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, ANDI, Yogyakarta. 2001. Hal. 1.



3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

#### **D. Pengertian Intensifikasi dalam Pemungutan Pajak**

Intensifikasi adalah : Perihal meningkatkan kegiatan yang lebih hebat<sup>8</sup>.

Pengertian intensifikasi dalam pemungutan BPHTB adalah bagaimana cara meningkatkan pendapatan lewat pemungutan BPHTB lebih baik, dengan memberdayakan peranan PPAT/Notaris.

#### **E. Dasar Hukum Pelaksanaan BPHTB**

##### **1. Prinsip-Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB.**

Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah :

---

<sup>8</sup> *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Akar Media. Surabaya .2003. hal. 244.

- a. pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan *Self Assessment* yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.  
*Self assessment* adalah menghitung dan menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang, dan membayar dan membayar pajak tersebut sebelum memasukkan SPT<sup>9</sup>.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- c. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku
- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

---

<sup>9</sup> Rochmat Soemitro, *Asas dan dasar Perpajakan 2*, Eresco. Bandung. 1991. hal. 17.

- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

## **2. Dasar Hukum BPHTB Sebelum Tahun 2001.**

Dasar hukum pelaksanaan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah *Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688), dinyatakan berlaku mulai tanggal 1 Januari 1998<sup>10</sup>.

Namun, sehubungan dengan ketidaksiapan berbagai pihak, pelaksanaan Undang-undang BPHTB Nomor 21 Tahun 1997 tersebut ditangguhkan dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739).

Sesuai dengan ketentuan penangguhan tersebut maka pelaksanaan Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah

---

<sup>10</sup> Atep Adya Barata, 2003. *BPHTB Menghitung Obyek dan Cara Mengajukan Keberatan Pajak*, Elex Media Komputindo, Jakarta. Hal.3.

dan Bangunan baru mulai diberlakukan efektif tanggal 1 Juli 1998<sup>11</sup>.

### 3. Dasar Hukum BPHTB Mulai Tahun 2001

Pada tanggal 2 Agustus 2000, Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988), yang diberlakukan mulai tanggal 1 Januari 2001<sup>12</sup>.

Dalam penjelasan ketentuan umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, alasan-alasan perubahan disebutkan sebagai berikut :

“Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap orang, oleh karena itu menempatkan perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan negara merupakan perwujudan kewajiban kenegaraan dalam kegotongroyongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, ketentuan-ketentuan perpajakan yang merupakan landasan pemungutan pajak ditetapkan dengan Undang-undang.

---

<sup>11</sup>Atep Adya Barata, *Loc cit.*

<sup>12</sup> *Ibid*, hal. 4.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Sehubungan dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional, berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat sehingga perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang ini adalah sebagai berikut :

- a. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak;
- b. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya;

Berlandaskan pada arah dan tujuan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tersebut, maka pokok-pokok perubahan sebagai berikut :

- a. Memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;
- b. Meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;
- c. Memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
- d. Menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839) dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang

Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3848)".

#### **F. Beberapa Pengertian Istilah dalam BPHTB**

Pasal 1, berikut ini adalah beberapa peristilahan yang digunakan dalam pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) :

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Lainnya.
4. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
5. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
6. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena

- jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
  9. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
  10. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penyerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
  11. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
  12. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
  13. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia.

IUPT-PUSTAK-UNINDI

## G. Objek Pajak

Pasal 2 ayat (1) dan (2), yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi<sup>13</sup>:

### 1. Pemindahan hak karena :

- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. hibah wasiat;  
Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- e. Waris;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;  
Yang dimaksud dengan pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan badan hukum lainnya tersebut.
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan  
Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- h. penunjukan pembeli dalam lelang;  
Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;  
Sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

---

<sup>13</sup> Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, ANDI, Yogyakarta, 2001, hal.272.



j. Penggabungan usaha;

Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.

k. Peleburan usaha;

Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.

l. Pemekaran usaha;

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

m. Hadiah

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

**2. Pemberian hak baru karena :**

a. kelanjutan pelepasan hak;

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

b. di luar pelepasan hak

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Khusus berkaitan dengan Hak atas Tanah, maka Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud di atas adalah meliputi :

1) Hak milik;

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpengaruh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

(2) Hak guna usaha;

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam

jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

(3) Hak guna bangunan;

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-pokok Agraria.

(4) Hak pakai;

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

(5) Hak milik atas satuan rumah susun;

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

(6) Hak pengelolaan.

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kemenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

## H. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan BPHTB

Dalam Pasal 3 ayat (1) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh<sup>14</sup> :

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;

Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak

---

<sup>14</sup> Atep Adya Barata . *Op cit.* hal. 13

menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

Badan atau perwakilan organisasi internasional yang dimaksud dalam pasal ini adalah badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah maupun non pemerintah.

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

Yang dimaksud dengan konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah.

Contoh :

- Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
- Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama.

Contoh :

Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.

5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;

Yang dimaksud wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

**I. Ketentuan Objek Pajak yang diperoleh karena Waris, Hibah Wasiat, dan Pemberian Hak Pengelolaan**

Dalam Pasal 3 ayat (2) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat diatur dalam Peraturan Pemerintah, yaitu :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 111 Tahun 2000 mengatur tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 11 Tahun 2000 mengatur tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

#### **J. Subjek Pajak**

Pasal 4, berdasarkan Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang dimaksud sebagai subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atas bangunan.

Subjek pajak sebagaimana dimaksud di atas adalah Wajib Pajak yang berkewajiban membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan termaksud.

#### **K. Tarif Dan Dasar Pengenaan**

##### **1. Tarif Pajak**

Pasal 5, sesuai dengan azas kesederhanaan, dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan hanya diberlakukan tarif tunggal. Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

## **2. Dasar Pengenaan Pajak**

### **a. Nilai Perolehan Objek Pajak**

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dari suatu harta berupa tanah dan atau bangunan, dalam hal :

1. Jual beli adalah harga transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
4. Waris adalah nilai pasar;
5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
7. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
8. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
9. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
11. peleburan usaha adalah nilai pasar;

12. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
13. hadiah adalah nilai pasar;
14. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Dalam Pasal 6 ayat (3), apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), berupa harga transaksi atau nilai pasar sebagaimana dimaksud di atas tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

Contoh <sup>15</sup>:

Wajib Pajak "A: membeli Tanah dan Bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (harga transaksi) Rp. 30.000.000,00. Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp. 35.000.000,00, maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Rp. 35.000.000,00 dan bukan Rp. 30.000.000,00.

Dalam hal Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud di atas belum ditetapkan,

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hal. 18



besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Pada contoh perolehan Tanah dan Bangunan di atas disebutkan secara jelas, manakala saat membeli *Tanah dan Bangunan* harga transaksinya lebih rendah dari NJOP PBB maka NJOP yang digunakan adalah NJOP PBB, yaitu jumlah NJOP atas bumi (tanah) dan bangunan.

Berdasarkan contoh tersebut penulis dapat membuat kesimpulan yang pasti bahwa apabila yang diperoleh nyata-nyata hanya tanah saja, dimana harga transaksinya lebih rendah dari NJOP maka NJOP yang digunakan adalah NJOP atas tanah saja. Selanjutnya, berkaitan dengan kesimpulan tersebut fakta (kenyataan) di lapangan sebagai berikut <sup>16</sup>:

- a. apabila yang diperoleh adalah tanah kosong (*bareland*) maka NJOP yang digunakan adalah harus NJOP PBB atas tanah kosong;
- b. apabila yang diperoleh adalah tanah yang di atasnya telah ada tanaman, misalkan :
  - 1) tanah dengan tanaman yang belum menghasilkan (belum produktif) maka NJOP yang harus digunakan

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 19.

adalah NJOP PBB atas tanah belum menghasilkan (belum produktif)

2) tanah dengan tanaman yang telah menghasilkan (sudah produktif) maka NJOP yang harus digunakan adalah NJOP PBB atas tanah produktif,

c. apabila yang diperoleh berwujud tanah yang di atasnya telah ada konstruksi tertentu misalnya bangunan atau emplasemen maka NJOP yang harus digunakan adalah NJOP PBB atas Tanah dan Bangunan/emplasemen.

Dalam Pasal 6 ayat (4) apabila Nilai Jual Objek (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak tersebut ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

**b. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Dalam Pasal 7 ayat (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang Diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk

suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional adalah penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk masing-masing Kabupaten/Kota.

Contoh<sup>17</sup>:

- 1) Pada tanggal 1 Pebruari 2001, Wajib Pajak "A" membeli tanah yang terletak di Kabupaten "AA" dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp. 50.000.000,00. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal, 22.

- 2) Pada tanggal 1 Pebruari 2001, Wajib Pajak "B" membeli tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten "AA" dengan NPOP Rp. 100.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan hak selain karena waris, atau hibah wasiat yang Diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kabupaten "AA" ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Rp. 100.000.000,00 dikurangi Rp. 60.000.000,00 sama dengan Rp. 40.000.000,00, maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 3) Pada tanggal 2 Maret 2001, Wajib Pajak "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp. 400.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris untuk kota "BB" ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00. Besarnya NPOPKP adalah Rp. 400.000.000,00 dikurangi Rp. 300.000.000,00 sama dengan Rp. 100.000.000,00, maka perolehan hak tersebut terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

4) Pada tanggal 2 Pebruari 2001, Wajib Pajak orang pribadi "D" mendaftarkan hibah wasiat dari orang tua kandung, sebidang tanah yang terletak di Kota "BB" dengan NPOP Rp. 250.000.000,00. NPOPTKP untuk perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, untuk Kota "BB" ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam Pasal 2 ayat (2) Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, dimana pokok-pokok muatan Peraturan Pemerintah tersebut, antara lain :

- 1) NPOPTKP ditetapkan untuk masing-masing Kabupaten/Kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah.
- 2) NPOPTKP dapat diubah dengan mempertimbangkan Perkembangan perekonomian regional.

Peraturan Pemerintah yang mengatur penentuan besarnya NPOP-TKP adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 215), yang ditetapkan pada tanggal 1 Desember 2000 dimana dalam penjelasannya (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4032) menyebutkan :

“Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, disebutkan bahwa dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak yang diperoleh dengan cara mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional dan dibedakan antara perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis

keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, dengan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dalam hal perolehan hak karena perbuatan dan peristiwa hukum lainnya.

Mengingat adanya perbedaan tingkat perekonomian antardaerah, maka penetapan besarnya Nilai Perolehan objek Pajak Tidak Kena Pajak dapat dibedakan antar daerah satu dengan daerah lainnya sesuai dengan semangat Otonomi Daerah yang lebih memberikan kewenangan kepada Daerah Kabupaten/Kota untuk mengatur sendiri rumah tangganya.

Untuk lebih memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum mengenai hal tersebut, Penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tersebut pada pokoknya menentukan hal-hal sebagai berikut :

***Pasal 1***

Nilai perolehan Objek Pajak Tidak kena Pajak, ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam

hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

***Pasal 2***

- 1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk setiap Kabupaten/Kota dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah.
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diubah dengan mempertimbangkan Perkembangan perekonomian regional.

***Pasal 3***

Ketentuan mengenai tata cara penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan.

***Pasal 4***

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001. Selanjutnya, untuk pelaksanaan penentuan besarnya NPOPTKP tersebut diatur dalam keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara



Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang diterbitkan tanggal 14 Desember 2000, yang pada pokoknya mengatur hal-hal sebagai berikut :

***Pasal 1***

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan untuk setiap Kabupaten/Kota

***Pasal 2***

- (1) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk setiap Kabupaten/Kota dapat diusulkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal pajak setempat, paling lambat 1 (satu) bulan sebelum tahun pajak dimulai.
- (2) Kepala kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (3) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diubah dengan memperhatikan perkembangan perekonomian regional.

- (4) Dalam hal Pemerintah Daerah tidak mengajukan usulan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan oleh Kepala kantor Wilayah Direktorat Jenderal pajak setempat atas nama Menteri Keuangan dengan memperhatikan perkembangan perekonomian regional.

***Pasal 3***

Kepala kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional dengan ketentuan :

- a. dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)
- b. dalam hal perolehan hak selain huruf a, ditetapkan paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

**Pasal 4**

Bentuk keputusan tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 adalah sebagaimana ditetapkan dalam lampiran keputusan Menteri Keuangan ini.

**Pasal 5**

Keputusan Menteri Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

**L. Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB**

Penerimaan negara dari BPHTB dibagikan kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan imbangan 20 % (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80 % (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan (Pasal 23 ayat (1))<sup>18</sup>.

Untuk kepentingan pengembangan dan pembangunan daerah, bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud kemudian dibagikan lagi kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata (Pasal 23 ayat (1a)).

Bagian pemerintah daerah sebagaimana tersebut di atas dibagikan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota dengan

---

<sup>18</sup>Atep Adya Barata . *Op cit.* hal.132.

imbangan 20 % untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80 % untuk Pemerintah Kabupaten Kota yang bersangkutan. Perhitungan bagian daerah perinciannya sebagai berikut :

- a. bagian Propinsi yang bersangkutan 16 % atau 20 % dari 80 %  
;
- b. bagian Kabupaten/Kota yang bersangkutan sebesar 64 % atau 80 % dari 80 %. (Pasal 23 ayat (2))

Bahwa tata cara pembagian sebagaimana dimaksud di atas lebih lanjut diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 519/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Anatar Pusat dan Daerah.

### BAB III

## METODE PENELITIAN

“Metodologi Penelitian” berasal dari “Metode” yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu; dan “Logos” yang artinya ilmu atau pengetahuan, jadi metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan.

Sedangkan “Penelitian” adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya<sup>19</sup>

Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu untuk menemukan, menentukan, menganalisa suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode dapat memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang dihadapi.

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dari sumber-sumber primer dengan tujuan untuk

---

<sup>19</sup>Cholid Narbuko dan H.Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. PT. Bumi Aksara. Jakarta 2002. hal.1.

menemukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi di luar sampel yang diteliti.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>20</sup>

Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan data-data yang akurat baik dari data primer maupun data sekunder, untuk itu harus digunakan metode penelitian tertentu agar didapat hasil penelitian yang memenuhi syarat baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistimatis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 43.

tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

#### **A. Metode Pendekatan**

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris.

Pendekatan yuridis didasarkan pada pendekatan normatif dengan menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang mempunyai korelasi dalam upaya intensifikasi pemungutan BPHTB oleh PPAT/Notaris.

Sedangkan pendekatan empiris, adalah pendekatan dengan menggunakan sumber data primer, yang diperoleh langsung dari responden yang digunakan, untuk mengetahui faktor penghambat dan aspirasi masyarakat dalam rangka kegiatan pemungutan pajak BPHTB.

#### **B. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi kasus dengan penguraian secara deskriptif analitis terhadap Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati.

### C. Populasi dan Teknik Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.

Populasi dari penelitian ini ditentukan :

1. PPAT/Notaris di Kabupaten Pati ;
2. Para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah pada PPAT/Notaris di Kabupaten Pati;
3. Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati.

Dari hasil survey penulis diketahui populasi PPAT/ Notaris di Kabupaten Pati sebanyak 21 (duapuluh satu) orang, karena sifat dari populasi itu homogen dalam arti 21 orang PPAT/Notaris pernah melakukan pembuatan akta transaksi jual beli tanah dan bangunan maka dalam penentuan sampel



PPAT/Notaris teknik sampel yang digunakan adalah *Random Sampling* dengan cara undian, dari hasil undian diambil 4 (empat) sampel dari PPAT/Notaris yang mewakili.

Penarikan sampel pada para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan dilakukan dengan teknik *Nonrandom Sampling* dengan cara *Purposive Sampling* atau sampel bertujuan, para pihak yang melakukan transaksi telah ditentukan, sehingga secara keseluruhan sampel dalam penelitian ini adalah :

1. PPAT/Notaris di Kabupaten Pati 4 (empat) orang;
2. Para pihak yang melakukan transaksi Jual beli tanah pada PPAT/Notaris di Kabupaten Pati sebanyak 4 (empat) orang.
3. Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi lapangan dan studi kepustakaan.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan.<sup>21</sup>

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab atau wawancara dengan para pihak yang terkait.

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.<sup>22</sup>

Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah di susun terlebih dahulu.

---

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 43.

<sup>22</sup> Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta Gramedia, 1983, hal. 56.

Responden wawancara telah ditentukan adalah :

1. PPAT/Notaris di Kabupaten Pati 4 (empat) orang;
  - a. PPAT/Notaris Dra.Selawati Halim, SH.
  - b. PPAT/Notaris Nanik Kustiyati, SH.
  - c. Ahmad Firdenan, SH.
  - d. Susilo Agus Riyanto, SH.
2. Para pihak yang melakukan transaksi Jual beli tanah pada PPAT/Notaris di Kabupaten Pati sebanyak 4 (empat) orang.
  - a. Rina. E.
  - b. Juhari.
  - c. Retno.
  - d. Yuniarto.
3. Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati Bapak Edi Kartono.

Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder meliputi Bahan Hukum Sekunder yang terdiri atas :

**Bahan Hukum Primer :**

1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah.
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2000 Tentang Pengenaan BPHTB Karena Pemberian Hak Pengolahan.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya NPOP-TPK BPHTB
9. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan besarnya NPOPTKP.

**Bahan Hukum Sekunder :**

1. Hasil-hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan Hukum Pajak.
2. Majalah-majalah Perpajakan.

3. Hasil-hasil seminar dan jurnal-jurnal mengenai aspek pemungutan BPHTB.

**Bahan Hukum Tersier :**

1. Kamus Bahasa Indonesia.
2. Kamus Bahasa Inggris.
3. Kamus Bahasa Belanda.
4. Kamus Hukum.

**E. Lokasi Penelitian**

Penelitian pada wilayah Kantor Pelayanan PBB Pati yang meliputi daerah Blora Rembang dan Pati.

Lokasi penelitian di fokuskan pada daerah Kabupaten Pati.

**F. Analisis Data**

Analisis data menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga memperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab IV terdiri atas hasil penelitian dan pembahasan, hasil penelitian yang akan diungkapkan adalah temuan-temuan penulis di lapangan, yang merupakan kumpulan data-data primer dan data-data sekunder, dengan maksud atau tujuan menjadi landasan pijak guna menganalisa permasalahan yang ada (rumusan masalah).

Analisa terhadap permasalahan diuraikan dalam sub bab IV, yaitu pembahasan yang merupakan analisis penulis dengan berdasar pada kenyataan hasil penelitian dan dibandingkan dengan teori-teori umum menyangkut aspek permasalahan yang diteliti.

Pada akhirnya maksud dari isi bab IV, yang terdiri dari Hasil Penelitian dan Pembahasan adalah jawaban atas rumusan permasalahan yang dikemukakan pada tesis ini, sedapat mungkin jawaban yang akan diberikan merupakan jalan keluar dari permasalahan yang dihadapi, sehingga hasil temuan dan analisis penulis dapat memberikan sumbangan penting bagi Ilmu Pengetahuan Hukum Pajak.

## **A. Hasil Penelitian**

### **1. Gambaran Umum**

#### **a. Kabupaten Pati**

Kabupaten Pati merupakan salah satu dari 35 daerah Kabupaten/Kota di Jawa Tengah bagian timur, terletak diantara 110<sup>o</sup>, 50'-111<sup>o</sup>, 15' Bujur Timur dan 6<sup>o</sup>, 25'-7<sup>o</sup>,00' Lintang Selatan<sup>23</sup>.

Dengan batas wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Di batasi Wilayah Kabupaten Jepara dan Laut Jawa.

Sebelah Barat : Di batasi Wilayah Kabupaten Kudus dan kabupaten Jepara.

Sebelah Selatan : Di batasi Wilayah Kabupaten Grobongan dan kabupaten Blora.

Sebelah Timur : Di batasi Wilayah Kabupaten Rembang dan Laut Jawa.

Gambaran umum Kabupaten Pati memiliki Luas wilayah Kabupaten Pati 150.368 Ha yang terdiri dari 58.782 lahan sawah dan 91.585 lahan bukan sawah, dengan penjabaran dalam tabel sebagai berikut :

---

<sup>23</sup> BPS, *Kabupaten Pati dalam Angka Tahun 2002*. BPS 2002.hal.3

LUAS DAN PROSENTASI PENGGUNAAN LAHAN SAWAH DAN  
LAHAN BUKAN SAWAH DI KABUPATEN PATI TAHUN 2002

PENGGUNAAN LAHAN	Luas (Ha)	Prosentasi
1. Lahan sawah	58.782	39.09
a. Pengairan Teknis	18.239	12.13
b. Pengairan ½ Teknis	9.012	5.99
c. Pengairan sederhana	7.021	4.67
d. Pengairan desa	2.467	1.64
e. Tadah hujan	21.727	14.45
f. Pasang surur	0	0.00
g. lainnya	317	0.21
2. Lahan Bukan Sawah	91.586	60.91
a. Pekarangan	28.290	18.81
b. Tegal	27.650	18.39
c. Padang rumput	2	0.00
d. Hutan rakyat	1.554	1.90
e. Hutan negara	17.868	11.88
f. Perkebunan	2.249	1.50
g. Rawa	19	0.01
h. Tambak	10.605	7.05
i. Kolam	91	0.06
j. Tanah lainnya	3.259	2.17



Kabupaten Pati secara struktur Pemerintahan merupakan bagian dari Propinsi Jawa Tengah, yang terdiri atas 21 (dua puluh satu) Kecamatan yaitu :

No	Nama Kecamatan
1	PATI
2	TLOGOWUNGU
3	MARGOREJO
4	GEMBANG
5	JUWANA
6	WEDARIJAKSA
7	TRANGKIL
8	BATANGAN
9	TAYU
10	DUKUHSETI
11	CLUWAK
12	GUNUNGWUNGKAL
13	MARGOYOSO
14	JAKENAN
15	JAKEN
16	PUCAKWANGI
17	WINONG
18	KAYEN
19	SUKOLILO
20	TAMBAKROMO
21	GABUS

Sumber data : Kantor Pelayanan PBB Pati 2003.

**b. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Pati**

Kantor Pelayanan PBB Pati merupakan kantor pelayanan yang mengkoordinier 3 (tiga) wilayah Kabupaten, yaitu ;

- 1). Kabupaten Rembang;
- 2). Kabupaten Blora; dan
- 3). Kabupaten Pati

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 Tentang Otonomi daerah, Pemerintah Kabupaten Pati diberikan wewenang untuk mengatur dasar pengenaan pajak, dengan uraian sebagai berikut <sup>24</sup>:

a. Nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP), ditetapkan secara regional oleh KaKanwil Pajak atas nama Menteri Keuangan yaitu paling banyak :

- 1) Rp.60.000.000,00 untuk semua jenis perolehan hak.
- 2) Rp. 300.000.000,00 dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami isteri

---

<sup>24</sup>Kantor Pelayanan PBB Pati, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Kantor Pelayanan PBB Pati.2002, hal. 5.

- 3) Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak atau  
$$\text{NPOPKP} = \text{NPOP} - \text{NPOPTKP}.$$

b. Penerapan NPOPTKP tahun 2002 di Wilayah Kabupaten PBB Pati :

- 1) Perolehan Hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/isteri, NPOPTKP-nya adalah sebesar Rp.100.000.000,00.
- 2) Perolehan Hak yang diterima oleh ahli waris dari pewaris NPOPTKP-nya ditetapkan sebesar Rp.100.000.000,00.
- 3) Perolehan hak selain angka 1 dan 2 di atas, NPOPTKP-nya ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,00

c. Pengenaan BPHTB khusus untuk :

- 1) Hibah wasiat dan waris adalah sebesar 50 % dari BPHTB yang seharusnya terutang.
- 2) Pemberian hak Pengelolaan adalah :

- a) 0 % dari BPHTB yang seharusnya terutang, dalam hal penerimaan hak pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah lainnya dan Perum, Perumnas.
  - b) 50 % dari BPHTB yang seharusnya terutang dalam hal penerimaan haknya selain huruf a di atas.
- 3) Perolehan hak karena hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah
- a) Diberikan pengurangan BPHTB sebesar 50 % dari BPHTB yang seharusnya terutang.
  - b) Sesuai Surat Edaran Dirjen Pajak No.SE-19/PJ.6/1999 tanggal 14 April 1999, wajib pajak tersebut dapat melakukan perhitungan pengurangan sendiri dalam SSB nya, namun Wajib Pajak tetap berkewajiban mengajukan permohonan pengurangan ke Kantor Pelayanan PBB Pati selambat-lambatnya 3

(tiga) bulan sejak tanggal pembayaran, apabila lewat batas waktu tersebut permohonan belum/tidak diajukan maka pengurangan yang telah dihitung sendiri tersebut batal dan akan ditagih dengan SKBKB.

## **2. Peran PPAT/Notaris dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati**

PPAT/Notaris dalam kegiatan pemungutan BPHTB memiliki peran yang sangat penting, sehingga misi dalam intensifikasi pemungutan BPHTB, terutama di Kabupaten Pati tidak bisa lepas dari peran aktif PPAT/Notaris<sup>25</sup>.

Tugas tersebut juga memberikan sanksi kepada PPAT/Notaris, antara lain:

- a. PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB). Pelanggaran terhadap ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda

---

<sup>25</sup> Edi Kartono, Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, Wawancara 2 Maret 2004.

sebesar Rp. 7 500 000.- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

- b. PPAT/Notaris melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya (Pasal 25 ayat (1) UU BPHTB). Pelanggaran terhadap ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250 000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

Sanksi di atas dalam praktek sangat tegas pelaksanaannya, namun masih disayangkan administrasi dalam pelaksanaan intensifikasi pemungutan BPHTB sebagai fasilitas yang diberikan kepada PPAT/Notaris masih jauh dari maksimal, sehingga secara administrasi masih membutuhkan pembenahan, pembenahan tersebut antara lain penambahan jam buka kas penerimaan setoran BPHTB, penambahan kantor kas bank penerima setoran BPHTB dan administrasi menyangkut kapan pembayaran BPHTB sebelum atau sesudah ditandatangani akta jual beli.

Peran PPAT/Notaris di Kabupaten Pati dalam kaitannya dengan pemungutan BPHTB sebenarnya juga sarat dengan berbagai kepentingan, kepentingan itu sendiri ada yang berasal dari PPAT/Notaris juga ada yang merupakan kepentingan dari masyarakat yang melakukan transaksi jual beli atau transaksi lain yang berakibat ada pembebanan pembayaran BPHTB.

Adanya beberapa kesepakatan antara PPAT/Notaris dan para pihak yang akan melakukan transaksi di PPAT/Notaris, menjadi kecurigaan, yang kemungkinan akan meminimalisasi kegiatan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB, gambaran ini dapat disimpulkan dari tanggapan dan hasil wawancara di bawah :

**a. Wawancara dengan Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati**

Hasil wawancara penulis dengan beberapa responden di Kantor Pelayanan PBB Pati, yang salah satunya adalah Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, menyangkut peran PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB dapat diungkapkan fakta-fakta sebagai berikut :

Bahwa dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah lewat intensifikasi pemungutan BPHTB melalui transaksi-transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi selama ini di Kabupaten Pati, PPAT/Notaris memiliki peran

yang sangat penting, hal tersebut berkaitan dengan posisi tugas dan wewenang jabatan PPAT yang berkompeten membuat akta terhadap transaksi-transaksi peralihan tersebut, meskipun disamping kegiatan peralihan dalam transaksi yang dimaksud juga dapat dilakukan pada PPAT/Camat, namun menurut data yang ada sumbangan yang terbesar dalam pemungutan BPHTB masih bersumber dari PPAT/Notaris<sup>26</sup>.

Sebagai sumber terbesar dalam pemungutan BPHTB, PPAT/Notaris mempunyai posisi yang penting dalam misi intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati<sup>27</sup>.

Dalam hal intensifikasi pemungutan BPHTB Kantor Pelayanan PBB Pati tetap mengharapkan peran aktif PPAT/Notaris, peran aktif ini berupa tindakan maksimal mencari fakta yang selengkap-lengkapnyanya mengenai transaksi peralihan hak yang terjadi, antara lain mengenai kebenaran nilai transaksi, kecenderungan selama ini, pada beberapa transaksi dengan nilai yang kecil (asumsi saya) dan menyangkut para pihak yang bukan bisnis atau masyarakat menengah, kecenderungan PPAT/Notaris menggunakan dasar

---

<sup>26</sup> Edi Kartono, Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, wawancara tanggal 2 Maret 2004.

<sup>27</sup> Edi Kartono, Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, wawancara tanggal 2 Maret 2004.



pengenaan BPHTB dengan menggunakan NJOP PBB, memang NJOP PBB dimungkinkan menjadi dasar pengenaan BPHTB apabila NPOP tidak diketahui atau nilai transaksi lebih rendah dari NJOP PBB, landasan tersebut yang digunakan PPAT/Notaris dalam menentukan BPHTB berdasarkan NJOP PBB<sup>28</sup>.

Pengenaan berdasarkan NJOP PBB sebenarnya bukanlah tindakan yang diinginkan sebagai bagian intensifikasi pemungutan BPHTB, karena NJOP PBB selalu pada kenyataannya memiliki selisih nilai jual yang cukup jauh, disebut dengan nilai pasar, namun sangatlah sulit mengatakan terjadi konspirasi antara PPAT/Notaris dan para pihak dalam penentuan BPHTB dengan menggunakan dasar transaksi NJOP PBB, karena peralihan hak atas tanah (apalagi jual beli) memiliki dasar kepentingan, dalam artian dapat saja harga jual tanah di daerah tersebut tinggi namun karena kepentingan yang mendesak terpaksa dijual dengan harga yang murah.

Berdasarkan kenyataan di atas maka idealnya PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB berperan pro aktif, didasarkan kesadaran pentingnya

---

<sup>28</sup> Edi Kartono, Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, Wawancara tanggal 2 Maret 2004.

pendapatan melalui pemungutan BPHTB bagi kepentingan pembangunan, tanpa kesadaran tersebut sangat sulit melakukan intensifikasi lewat pemungutan BPHTB, untuk statement ini perlu diingat bahwa yang dimaksud intensifikasi pemungutan BPHTB menurut pola pikir Kantor Pelayanan PBB Pati adalah cara meningkatkan pendapatan melalui penerimaan BPHTB didasarkan pada nilai transaksi riil dan bukan berdasarkan NJOP PBB yang kemungkinannya lebih kecil<sup>29</sup>.

**b. Wawancara dengan PPAT/Notaris Kabupaten Pati**

Hasil wawancara penulis dengan PPAT/Notaris Kabupaten Pati terkesan sangat tertutup, beberapa informasi yang diperoleh melalui umpan pertanyaan yang berulang-ulang, keadaan ini menggambarkan tertutupnya informasi menyangkut pemungutan BPHTB.

Kondisi ini dapat dipahami, karena adanya jaminan kerahasiaan PPAT/Notaris, disamping itu kenyataan di lapangan yang memposisikan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB berhadap-hadapan dengan Kantor Pelayanan PBB Pati.

---

<sup>29</sup>Edi Kartono, Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, Wawancara tanggal 2 Maret 2004.

Menurut beberapa responden PPAT/Notaris menyangkut intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati terungkap beberapa fakta sebagai berikut :

Idealnya tuntutan peran PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati telah jelas diatur dalam Undang-Undang BPHTB, maka peran PPAT/Notaris berdasarkan aturan (Undang-Undang BPHTB) merupakan kerangka ideal bagi kerja PPAT/Notaris<sup>30</sup>.

Seharusnya tuntutan intensifikasi pemungutan BPHTB, lebih memerlukan sikap pro aktif Kantor Pajak, misalnya dalam hal penerbitan SPPT yang sekarang selalu terlambat terlebih terhadap tanah-tanah yang belum ber SPPT, masalah keterlambatan ini sering terjadi pada awal tahun SPPT biasanya pada bulan April<sup>31</sup>.

PPAT/Notaris dalam menjalankan tugasnya selama ini telah sangat membantu Kantor Pelayanan PBB Pati, dibandingkan dengan PPAT lain, Kantor Pelayanan PBB Patitelah memberdayakan PPAT/Notaris lebih dari cukup, diskriminasi yang terjadi di lapangan dari Kantor Pelayanan

---

<sup>30</sup> Dra. Selawati Halim, SH., PPAT/Notaris di Kabupaten Pati, wawancara tanggal 3 Maret 2004.

<sup>31</sup> Nanik Kustiyati, SH., PPAT/Notaris di Kabupaten Pati, wawancara tanggal 3 Maret 2004.

PBB Pati terhadap PPAT/Notaris dan PPAT lain menyangkut pemungutan BPHTB yang memberikan implikasi negatif bagi kegiatan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB itu sendiri<sup>32</sup>.

PPAT/Notaris pada prinsipnya terhadap tuntutan pengungkapan data riil dari nilai transaksi yang dilakukan para pihak menyangkut BPHTB beranggapan kegiatan tersebut bukan menjadi tanggungjawab dari profesi PPAT/Notaris, fakta yang digali dan menjadi dasar pengenaan BPHTB menurut pengakuan para pihak cukup menjadi pegangan kebenaran PPAT/Notaris<sup>33</sup>.

#### REKAPITULASI LAPORAN BULANAN RESPONDEN

#### PPAT/NOTARIS KABUPATEN PATI

#### BULAN MEI 2002

No	PPAT/Notaris	Jual Beli		Hibah		Pemisahan dan Pembagian		Hak Tanggungan	
		Jml	Luas	Jml	Luas	Jml	Luas	Jml	Luas
1	Dra. Selawati Halim, SH.	5	4772	2	3440	-	-	-	-
2	Nanik Kustiyati, SH.	43	41701	2	327	6	2930	3	10537
3	R.Susilo Agus Riyanto, SH.	3	7225	-	-	4	678	1	248
4	Achmad Firdenan, SH.	7	12803	1	152	2	540	4	1278
		58	66501	5	3919	12	4148	8	12063

<sup>32</sup> Susilo Agus Riyanto, SH., PPAT/Notaris di Kabupaten Pati, wawancara tanggal 3 Maret 2004.

<sup>33</sup> Ahmad Firdenan, SH., PPAT/Notaris di Kabupaten Pati, wawancara tanggal 3 Maret 2004.

### c. Wawancara dengan Masyarakat

Masyarakat yang merupakan para pihak yang terkait dengan transaksi yang berpengaruh dalam intensifikasi pemungutan BPHTB, memiliki peran penting dalam intensifikasi itu sendiri, menyangkut kejujuran dari para pihak mengenai nilai transaksi yang sebenarnya, adapun secara umum tanggapan masyarakat sebagai para pihak dalam intensifikasi pemungutan BPHTB terungkap dalam beberapa petikan wawancara.

Maksud dari intensifikasi pemungutan BPHTB adalah memberikan nilai pemasukan lebih bagi Pemerintah Daerah dalam bidang penerimaan negara dari pajak, peningkatan penerimaan ini yang merupakan maksud bagian dari intensifikasi adalah nilai riil transaksi, tetapi perlu juga diingat, fakta dari nilai riil transaksi sangat erat kaitannya dengan kepentingan yang ada dari para pihak, sehingga sebenarnya nilai riil sangat *absurd*<sup>34</sup>.

Apabila nilai transaksi ingin dikaitkan sebagai bagian dari intensifikasi pemungutan BPHTB, menjadi pertanyaan dimana batas kepuasan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB

---

<sup>34</sup> Rina. E, Wajib Pajak BPHTB/Para pihak yang melakukan transaksi, wawancara tanggal 4 Maret 2004.

menurut pemerintah, berarti akan sangat panjang runtut persoalannya, maka sekiranya penting diberikan batas-batas yang jelas nilai yang hendak diperoleh sebagai bagian dari intensifikasi dalam pemungutan BPHTB<sup>35</sup>.

Sebenarnya kesadaran hukum di bidang intensifikasi dalam pemungutan BPHTB merupakan faktor penting, tetapi tidaklah dapat dicurigai bahwa seringkali pembayaran BPHTB didasarkan pada NJOP PBB merupakan bagian konspirasi antara PPAT/Notaris dan para pihak yang bertransaksi, perlu diingat bila memang konspirasi itu terjadi, lebih karena sistem yang mengkondisikan demikian, dengan *self assessment*, berapapun yang dikatakan sebagai nilai transaksi harus diterima sebagai kebenaran<sup>36</sup>.

Kepentingan dalam pemungutan BPHTB menjadi alasan tidak maksimalnya intensifikasi pemungutan BPHTB, kepentingan ini sendiri selain lahir dari konsep para pihak sendiri juga didukung oleh PPAT/Notaris, dari para pihak kepentingan ini berupa keinginan untuk tidak membayar BPHTB terlalu tinggi dan bagi PPAT/Notaris, kepentingan

---

<sup>35</sup> Juhari, Wajib Pajak BPHTB/Para pihak yang melakukan transaksi, wawancara tanggal 4 Maret 2004.

<sup>36</sup> Retno. E, Wajib Pajak BPHTB/Para pihak yang melakukan transaksi, wawancara tanggal 5 Maret 2004.

dapat berupa mendapatkan klien, PPAT/Notaris dalam tindakan demikian juga tidak beresiko, karena dalam menjalankan tugasnya tidak dibebankan harus memeriksa fakta yang sebenarnya<sup>37</sup>

### **3. Faktor Penghambat Peran PPAT/Notaris dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati**

PPAT/Notaris sebagai agen/perpanjangan tangan dari Pemerintah Daerah dalam melakukan intensifikasi pemungutan BPHTB di lapangan, selain berhadapan dengan para pihak yang memiliki kepentingan pribadi juga berhadapan dengan Kantor Pajak yang mewakili kepentingan Pemerintah, PPAT/Notaris juga memiliki kepentingan sendiri, yang mengarah pada suatu sistem pelayanan jasa yang mudah dan efisien.

Kepentingan tersebut, memposisikan PPAT/Notaris pada sikap yang pasif dalam pencarian informasi, menyangkut besaran transaksi yang terjadi, kaitannya dengan BPHTB, namun kondisi pasif tersebut tidaklah mudah untuk dibuktikan menabrak rambu hukum yang ada, kecuali oleh Kantor Pajak berdasarkan Bank data yang dimiliki dapat dibuktikan

---

<sup>37</sup> Juniarto, Wajib Pajak BPHTB/Para pihak dalam transaksi, wawancara tanggal 4 Maret 2004.

penyimpangan yang terjadi sebagai bagian dari konspirasi PPAT/Notaris dan para pihak yang bertransaksi<sup>38</sup>.

Pembuktian lewat bank data yang dimiliki tetaplah sangat sulit untuk dijadikan pegangan mengindikasikan terjadinya konspirasi antara PPAT/Notaris, karena pada prinsipnya sistem *self assessment* memberikan ruang jawab yang bebas bagi para pihak untuk menentukan sendiri besaran BPHTB yang harus dibayar<sup>39</sup>.

Semestinya perlu juga diketahui berkaitan dengan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB, PPAT/Notaris terhadap para pihak yang melakukan transaksi tidak menemui kesulitan atau hambatan yang berarti selain dari prosedur kerja Kantor Pajak itu sendiri, ada beberapa faktor penghambat bagi PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB antara lain :

1. Faktor terlambatnya keluar SPPT yang baru, kejadian tersebut sering terjadi<sup>40</sup>,

---

<sup>38</sup>Edi Kartono, Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, Wawancara tanggal 2 Maret 2004.

<sup>39</sup>Dra. Selawati Halim, SH., PPAT/Notaris di Kabupaten Pati, wawancara tanggal 3 Maret 2004.

<sup>40</sup>Nanik Kustiyati, SH., PPAT/Notaris di Kabupaten Pati, wawancara tanggal 3 Maret 2004.



2. Adanya batasan waktu jam 13.00 WIB, tutupnya Kantor Kas Bank khusus untuk penerimaan pembayaran BPHTB, padahal biasanya transaksi terjadi lewat dari jam 13.00 Wib, dan besoknya para pihak harus berangkat ke luar kota<sup>41</sup>.
3. Tidak bukanya Kantor Pelayanan PBB Pati dan Bank yang ditunjuk penerima pembayaran BPHTB pada hari Sabtu, hambatan yang nampak, bahwa pada hari Sabtu PPAT/Notaris yang kerja tidak mendapatkan pelayanan dalam hal pembayaran BPHTB, karena baik Kantor PBB Pati maupun Bank penerima tutup, padahal dalam operasionalnya kemungkinan adanya pihak yang melakukan transaksi di hari Sabtu, sehingga karena libur dan tutupnya pelayanan di hari Sabtu, maka transaksi harus ditunda pada hari kerja berikutnya yaitu Senin.
4. Adanya pembebanan melakukan legalisir oleh PPAT/Notaris terhadap Foto copy bukti pembayaran BPHTB.
5. Surat Edaran Pemerintah Kabupaten Pati Kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, perihal intensifikasi Pembayaran PBB,

---

<sup>41</sup> Ahmad Firdenan. SH., PPAT/Notaris di Kabupaten Pati, wawancara tanggal 3 Maret 2004.

6. Adanya diskriminasi pelaksanaan dari Kantor Pelayanan PBB Pati terhadap PPAT/Notaris dan PPAT.

Adapun hambatan intensifikasi pemungutan BPHTB menurut Kantor Pelayanan PBB Pati adalah terhadap kemungkinan konspirasi antara PPAT/Notaris dalam hal menyembunyikan nilai transaksi nyata.

Selama ini PPAT/Notaris adalah salah satu "agen" Pemerintah Daerah dalam melakukan intensifikasi pemungutan BPHTB, tidak maksimalnya penerimaan Pemerintah Daerah dari hasil pemungutan BPHTB bisa saja disebabkan tidak terbukanya para pihak menyangkut besaran transaksi yang terjadi kepada PPAT/Notaris<sup>42</sup>

#### **4. Peranan PPAT/Notaris dalam Penetapan NPOP BPHTB di Kabupaten Pati**

Peningkatan pendapatan dari bidang pajak, dapat dilakukan dengan menetapkan strategi yang tepat dalam pemungutan pajak, banyak hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemungutan pajak antara lain adalah asas dalam pemungutan pajak.

---

<sup>42</sup> Edi Kartono, Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, Wawancara tanggal 2 Maret 2004.

Dalam pemungutan pajak terkait beberapa asas yakni asas yuridis, ekonomis dan financia.<sup>43</sup>

#### 1. Asas Yuridis.

Menurut asas ini untuk menjamin bahwa pemungutan pajak mencerminkan suatu keadilan maka hukum pajak harus memberikan jaminan hukum yang nyata bagi Negara maupun bagi warganya, oleh karena itu maka pajak yang dipungut untuk kepentingan Negara harus berdasarkan Undang-undang. Di Indonesia landasan hukum pemungutan pajak untuk kepentingan negara adalah Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang dasar 1945.

#### 2. Asas Ekonomi.

Asas ekonomi lebih menekankan pada pemikiran bahwa Negara menghendaki agar kehidupan ekonomi masyarakat terus meningkat, untuk itu maka pemungutan pajak diupayakan tidak menghambat kelancaran perkembangan ekonomi juga akan selalu memperhitungkan biaya untuk melakukan pemungutan pajak (*Collection ratio*) relevan dengan jumlah penerimaan yang diharapkan. Selain itu yang tidak kalah pentingnya asas ekonomi dalam pemungutan pajak ini justru lebih dekat dengan fungsi pengaturan (*Regulerend*).

---

<sup>43</sup> Sugiarto, *Tinjauan Yuridis Terhadap Penentuan Nilai Jual Objek pajak Sebagai dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Melalui Kegiatan Penilaian Tanah dan bangunan*, Tesis Magister Kenotariatan Undip. 2003. hal.37.

### 3. Asas Finansial

Suatu pemahaman bahwa fungsi pajak adalah fungsi *budgeter*, yaitu fungsi pajak untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya kedalam kas negara, sehubungan dengan itu agar hasil pemungutan pajak besar maka biaya pemungutannya harus sekecil-kecilnya.

Mengingat bahwa pajak adalah pungutan paksa yang dilakukan oleh pemerintah kepada .wajib pajak tanpa kontraprestasi secara langsung yang dapat ditunjuk, menurut Miyasto pungutan pajak harus memenuhi asas-asas sebagai berikut :

- a. Asas Legal, berdasarkan asas ini setiap pungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang. Oleh karena itu setiap peraturan perpajakan, baik yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah, maupun peraturan yang lebih rendah tingkatannya harus ada referensinya dalam undang-undang. Dalam sistem perpajakan di Indonesia hal tersebut dinyatakan secara eksplisit dalam Pasal 23 ayat (2) UUD 1945, yang menyatakan "Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan Undang-Undang".
- b. Asas kepastian hukum, menurut asas ini ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keragu-

- raguan dan kebingungan, tetapi harus jelas dan mempunyai satu pengertian sehingga tidak bersifat ambigius. Ketentuan-ketentuan pajak yang dapat ditafsirkan ganda akan menimbulkan celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh para penyelundup pajak.
- c. Asas efisien, dimana pajak yang dipungut dari masyarakat kemudian digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan administrasi pemerintah dan pembangunan. Oleh karena itu suatu pungutan pajak harus efisien, jangan sampai biaya pemungutannya justru lebih besar dari hasil penerimaan pajaknya sendiri.
  - d. Asas non distorsi, berdasar asas ini Pajak yang dipungut harus tidak menimbulkan distorsi di dalam masyarakat, terutama distorsi ekonomi, pengenaan pajak seharusnya tidak menimbulkan dampak kelesuan ekonomi dan menghambat perkembangan ekonomi tetapi sebaliknya dapat memberikan stimulasi terhadap perkembangan dunia usaha.
  - e. Asas kesederhanaan, dalam hal ini yang dimaksud bahwa aturan-aturan perpajakan, harus dibuat secara sederhana sehingga mudah dimengerti oleh masyarakat wajib pajak, maupun oleh fiskus sebagai pihak-pihak yang terkait

dengan perpajakan. Sederhana dalam sistem meupun tata caranya sehingga wajib pajak mudah dalam melaksanakan kewajiban maupun haknya. Aturan-aturan pajak yang rumit disamping akan menyulitkan dalam pelaksanaan perpajakan juga akan menimbulkan penafsiran yang berbeda sehingga dapat celah hukum (*loopholes*) dan memudahkan terjadinya penghindaran pajak, disamping itu juga dapat menimbulkan keenganan bagi wajib pajak.

Asas-asas tersebut akan memberikan kajian tersendiri terhadap PPAT/Notaris, untuk memposisikan diri, menimbang kebenaran informasi yang diberikan, hal ini berkaitan dengan landasan logis dari PPAT/Notaris dalam menilai suatu transaksi, logis dalam mengkaji nilai riil dari transaksi tersebut.

Menurut D.Richmond dalam bukunya *Introduction to Valuation* yang diterjemahkan Mohd Yunus bin Abdul Rahman dalam bukunya *Pengenalan kepada Penilaian* memberikan pengertian tentang nilai sebagai berikut<sup>44</sup> :

“Nilai dapat ditafsirkan sebagai suatu penghargaan atas suatu barang, oleh karena itu nilai jual dapat diartikan sebagai berapa yang sepatutnya dibayar oleh pembeli atau diterima oleh seorang penjual dalam suatu transaksi jual beli. Sedangkan harga jual dapat diartikan sebagai jumlah uang yang dibayarkan untuk mendapatkan hak milik atas suatu barang”

---

<sup>44</sup> Mohd Yunus bin Abdurachman, *Pengenalan Kepada Penilaian*, Dewan bahas dan Pustaka Kementerian Pelajaran Malaysia, Kuala Lumpur 1989, hal 4.

Hal lain yang juga perlu dipahami adalah pengertian dari Harga :

“harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan, atau dibayarkan untuk sesuatu barang atau jasa, harga merupakan fakta sejarah yang terjadi, yaitu yang nyata-nyata dibayar pembeli kepada penjual, suatu kejadian transaksi yang disetujui oleh kedua belah pihak dalam suatu kondisi pasar terbuka, yaitu suatu kondisi pasar dimana penjual mempunyai cukup waktu, untuk mengajukan penawaran, dan pembelicukup waktu untuk menawar, penjual dan pembeli tidak dalam situasi tertekan, penawaran dilakukan secara umum dan terbuka<sup>45</sup>”

dan pengertian Biaya :

“sedangkan biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan untuk memperoleh atau menciptakan atau memproduksi suatu barang /jasa, jika sudah dilaksanakan biaya juga menjadi fakta historis<sup>46</sup>”

Selain pentingnya PPAT/Notaris dalam menetapkan NPOP BPHTB berdasarkan informasi dari para pihak sebagai tindakan nyata kegiatan intensifikasi dalam pemungutan

---

<sup>45</sup> Departemen Keuangan RI Direktorat Pajak, 1987 Teori Penilaian. Hal 11.

<sup>46</sup> *Ibid*

BPHTB juga terhadap Kantor Pelayanan PBB Pati perlu memaksimalkan peranannya, dengan menerapkan sistem yang tegas dan jelas dalam pemungutan BPHTB dan penegakan sanksi terhadap penetapan NPOP BPHTB yang tidak masuk akal, tentu setelah melewati prosedur pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan.

Kantor Pelayanan PBB Pati harusnya dapat lebih cermat menyikapi permasalahan ini, kecermatan yang dimaksud menyangkut sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran tersebut harusnya sama dengan yang diberikan kepada PPAT/Notaris.

## **B. Pembahasan**

### **1. Analisis Terhadap Peran PPAT/Notaris dalam Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati**

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH.:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.



Maka peningkatan penerimaan negara dari pajak sangat dibutuhkan. Strategi untuk meningkatkan pendapatan dari bidang pajak yang disebut intensifikasi.

Intensifikasi di bidang Pajak merupakan bagian dari kerja PPAT/Notaris, menyangkut wewenang yang melekat pada jabatannya.

Pengertian PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : “ Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”.

Selanjutnya dijelaskan juga dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 dirinci jenis-jenis perbuatan hukum (yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum), yakni :

1. Jual beli ;
2. Tukar menukar ;
3. Hibah ;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*) ;
5. Pembagian hak bersama ;

6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
7. Pemberian Hak Tanggungan ;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sebagai Pejabat Umum yang berwenang dalam membuat akta-akta otentik terhadap perbuatan hukum seperti yang dimaksud di atas, menempatkan PPAT/Notaris menjadi bagian yang penting dalam intensifikasi pemungutan BPHTB.

Kaitan peran PPAT/Notaris sebagai Pejabat Umum dalam intensifikasi pemungutan BPHTB nampak dalam tugas yang diberikan kepada PPAT/Notaris berkaitan dengan peralihan hak atas Tanah dan Bangunan yang harus diselenggarakan dengan menggunakan akta PPAT/Notaris yaitu transaksi :

**1. Pemindehan hak karena :**

- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. hibah wasiat;
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan  
Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- g. Penunjukan pembeli dalam lelang;
- h. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- i. Penggabungan usaha;
- j. Peleburan usaha;
- k. Pemekaran usaha;

1. Hadiah.

**2. Pemberian hak baru karena :**

a. pelepasan hak;

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

b. di luar pelepasan hak

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan ancaman sanksi kepada PPAT/Notaris berdasarkan Undang-Undang BPHTB apabila : PPAT/Notaris menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB).

Ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB di atas memposisikan peran PPAT/Notaris berhadapan dengan Kantor Pajak, yang juga disisi lainnya menuntut adanya pelayanan yang fleksibel, efektif dan cepat, ketentuan lain yang juga memberatkan tugas PPAT/Notaris adalah Surat Edaran Pemerintah Kabupaten Pati mengenai penelitan pelunasan pembayaran PBB, hal ini tidak diamanatkan dalam UU BPHTB sebagai bagian dari kewajiban PPAT/Notaris, namun karena

BPHTB diperuntukkan bagi Pendapatan Daerah, maka ketentuan tersebut menjadi keharusan.

Peranan PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di kabupaten Pati selama ini menurut responden PPAT/Notaris telah lebih dari maksimal, PPAT/Notaris telah banyak membantu Kantor Pelayanan PBB Pati dalam intensifikasi pemungutan BPHTB, bahkan sebaliknya PPAT/Notaris menanyakan komitmen Kantor Pelayanan PBB Pati dalam memaksimalkan kegiatan intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati yang didasarkan pada indikasi adanya perlakuan yang berbeda antara PPAT/Notaris dan PPAT dalam hal ketentuan pembayaran BPHTB.

Alasan ini didasarkan pada kenyataan di lapangan adanya PPAT yang dapat melangsungkan transaksi tanpa perlu adanya pembayaran PBHTB.

Penulis juga mendapat komentar sebaliknya dari Pihak Kantor Pelayanan PBB Pati, bahwa PPAT/Notaris sebagai ujung tombak dalam intensifikasi pemungutan BPHTB diperlukan komitmennya dalam kegiatan intensifikasi pemungutan BPHTB, antara lain dengan bersikap pro aktif mencari keterangan dari para pihak mengenai besaran transaksi

sebenarnya dan tidak terus menerus berpatokan pada NJOP PBB yang sering lebih rendah dari nilai transaksi.

NJOP PBB memang memungkinkan akan memberikan penerimaan negara yang lebih rendah dari bidang pemungutan BPHTB dibandingkan dengan pemungutan BPHTB berdasarkan nilai transaksi, misalkan :

Wajib Pajak A membeli tanah dan bangunan dengan transaksi nyata Rp. 50.000.000,00., NPOPTKP di Kabupaten Pati terhadap transaksi jual beli tahun 2002 adalah Rp.10.000.000,00., maka seharusnya besaran BPHTB yang harus dipungut adalah Rp. 50.000.000,00.-Rp.10.000.000,00, = Rp.40.000.000,00. x 5 % = Rp. 2.000.000,00,

Jadi BPHTB yang wajib dibayarkan adalah Rp.2.000.000,00, bandingkan apabila nilai nyata transaksi didasarkan pada NJOP PBB :

Misalkan NJOP PBB Rp. 10.540.000,00, dijadikan sebagai dasar nilai transaksi, maka BPHTB yang dipungut Rp.10.540.000,00,-Rp.10.000.000,00. (NPOPTKP)= Rp.540.000,00, x 5 % = Rp. 27.000,00. Terlihat kecilnya BPHTB yang dipungut, informasi kebenaran nilai transaksi salah satunya dapat digali dari PPAT/Notaris.

Kecurigaan tidak maksimalnya peran PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB, bukan hanya karena PPAT/Notaris tidak pro aktif mencari informasi juga dimungkinkan adanya konspirasi antara PPAT/Notaris dan para pihak yang melakukan transaksi, konspirasi dapat didasarkan pada kenyataan persaingan usaha yang sangat kompetitif dikalangan PPAT/Notaris dalam hal mencari pemasukan (Klien) yang mengarah kepersaingan usaha tidak sehat, tetapi dapat juga karena memang informasi yang diberikan oleh para pihak yang akan melakukan transaksi yang disembunyikan.

Kaitannya dengan peran PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati, menurut penulis, kecurigaan masing-masing pihak ada benarnya, memang ketatnya persaingan, memacu PPAT/Notaris untuk dapat memberikan pelayanan lebih, termasuk kemungkinan konspirasi mengenai nilai transaksi dari para pihak, namun perlu juga dikemukakan bahwa selama ini PPAT/Notaris sebagai pemberi terbesar dalam pemungutan BPHTB, dibandingkan PPAT.

PPAT/Notaris telah cukup maksimal berupaya melakukan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB, hanya saja

dengan sistem yang *self assessment*, memberikan kesulitan tersendiri bagi PPAT/Notaris dalam memungut BPHTB berdasarkan nilai transaksi, disamping itu untuk menjalankan tugas dan jabatannya PPAT/Notaris tidak dibebankan keharusan mencari tahu fakta riil di lapangan, cukup pada kebenaran formil yang ada.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka sekiranya tepat, guna lebih memaksimalkan peran PPAT/Notaris, perlu dirubah beberapa ketentuan menyangkut pelaksanaan tugas PPAT/Notaris, tanpa adanya revisi terhadap peraturan yang ada selama ini, maka intensifikasi yang sebenarnya dalam pemungutan BPHTB tidak dapat terlalu di harapkan.

Berdasarkan hasil-hasil penelitian yang penulis lakukan, kepentingan dalam menentukan besaran BPHTB yang didasarkan pada besaran nilai transaksi, masih didominasi oleh alur pemikiran kepentingan, terlebih dari para pihak yang melakukan transaksi, maka karenanya intensifikasi yang sesungguhnya sangat tidak mungkin terlaksana.

Menyikapi permasalahan-permasalahan tersebut di atas Direktorat Jenderal Pajak telah mencoba beberapa gagasan-gagasan baru, antara lain kemungkinan penerapan sistem 1 (satu) nilai, nilai mana merupakan nilai sebagai patokan harga

terhadap tanah pada satu lokasi, sistem ini untuk meminimalisasi manipulasi/*mark up* harga tanah, karena kecenderungan dalam pembayaran BPHTB digunakan nilai terendah yaitu NJOP PBB, namun pada saat ganti rugi digunakan nilai pasar, untuk penyelenggaraan sistem ini baru diuji coba pada wilayah DKI Jakarta.

## **2. Faktor-faktor Penghambat Peranan PPAT/Notaris dalam Upaya melakukan Intensifikasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati dan Solusinya**

Secara umum ada beberapa faktor yang menghambat intensifikasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Pati, dari hasil penelitian terungkap faktor-faktor penghambat sebagai berikut :

1. Faktor terlambatnya keluar SPPT yang baru, kejadian tersebut sering terjadi, terlambatnya SPPT PBB dan batasan ditutupnya layanan pembayaran untuk Pajak BPHTB. SPPT PBB yang terlambat, menunda aktifitas peralihan hak atas tanah yang berimplikasi pada tertundanya transaksi, termasuk pembayaran BPHTB.

Kantor kas pelayanan pembayaran pajak yang dibatasi sampai jam 13.00 wib, menyebabkan transaksi yang terjadi



di atas waktu tersebut harus ditunda sampai besok, padahal untuk transaksi dengan nilai yang tinggi akan memberikan nilai pembayaran BPHTB yang tinggi pula.

diperlukan solusi secepatnya dari Kantor Pelayanan PBB Pati, karena sebenarnya kedua permasalahan tersebut merupakan hambatan yang bersumber dari administrasi saja.

Menghadapi berbagai hambatan di atas, Kantor Pelayanan PBB Pati telah mencoba memecahkan persoalan dengan membuka kas pembayaran pajak di Kantor Pelayanan PBB Pati sendiri.

2. Adanya batasan waktu jam 13.00 WIB, tutupnya Kantor Kas Bank khusus untuk penerimaan pembayaran BPHTB, padahal biasanya transaksi terjadi lewat dari jam 13.00 Wib, dan besoknya para pihak harus berangkat ke luar kota.
3. Tidak bukanya Kantor Pelayanan PBB Pati dan Bank yang ditunjuk penerima pembayaran BPHTB pada hari Sabtu, hambatan yang nampak, bahwa pada hari Sabtu PPAT/Notaris yang kerja tidak mendapatkan pelayanan dalam hal pembayaran BPHTB, karena baik Kantor PBB Pati maupun Bank penerima tutup, padahal dalam operasionalnya kemungkinan adanya pihak yang

melakukan transaksi di hari Sabtu, sehingga karena libur dan tutupnya pelayanan di hari Sabtu, maka transaksi harus ditunda pada hari kerja berikutnya yaitu Senin.

4. Adanya pembebanan melakukan legalisir oleh PPAT terhadap bukti pembayaran BPHTB.

Akibat nyata dari ketentuan ini adalah terhadap tanggungjawab dari PPAT yang melakukan legalisir Foto copy pembayaran BPHTB tersebut, padahal PPAT sendiri tidak bertanggungjawab terhadap kebenarannya, karena dilakukan berdasarkan *self assessmeny*, dan ada kemungkinan terhadap legalisir Foto copy pembayaran BPHTB tersebut dilanjutkan pada PPAT/Notaris lain.

5. Surat Edaran Pemerintah Kabupaten Pati Kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB Pati, perihal intensifikasi Pembayaran PBB, secara signifikan mempengaruhi intensifikasi penerimaan Pemerintah Daerah, Surat tersebut mengindikasikan perlunya pencarian informasi dari PPAT/Notaris menyangkut pelunasan PBB secara keseluruhan, padahal menurut Undang-Undang BPHTB, kewajiban PPAT/Notaris dalam melangsungkan akta para pihak ditekankan pada penelitian lunasnya BPHTB dan bukan pada PBB, secara otomatis pembayaran BPHTB pada

saat terjadinya transaksi didasarkan pada pembayaran PBB tahun terakhir.

6. Hambatan lain yang perlu dicermati adalah munculnya prasangka buruk terhadap perlakuan diskriminasi yang dilakukan Kantor Pelayanan PBB Pati terhadap PPAT/Notaris dan PPAT, menyangkut pembayaran BPHTB, keadaan ini berangkat dari sumber kenyataan bahwa dalam beberapa praktek di PPAT dapat saja terselenggara peralihan hak tanpa perlu membayar BPHTB terlebih dahulu, jika praduga ini benar adanya, maka akan merupakan preseden buruk bagi penegakan hukum pajak serta bagi kepentingan intensifikasi dalam pemungutan BPHTB.

Sedanya dalam kasusistis di atas Kantor Pelayanan PBB Pati harus berani memberikan sanksi/hukuman terhadap pelanggaran yang dimaksud, tanpa adanya perbedaan.

Hambatan dalam intensifikasi pemungutan BPHTB menurut Kantor Pajak, adalah pengenaan dasar BPHTB yang lebih banyak disandarkan pada nilai NJOP PBB, padahal transaksi yang terjadi jauh dari nilai NJOP PBB, atau ada kecenderungan yang digunakan pada transaksi-transaksi

dengan jumlah yang besar, seperti pengenaan BPHTB berdasarkan setengah dari nilai transaksi, misalnya :

Transaksi Rp. 300.000.000,00, maka yang dilaporkan bahwa transaksi yang terjadi adalah Rp. 150.000.000,00, dapat dibayangkan kerugian yang dialami oleh Kantor Pelayanan PBB Pati.

Menurut hasil analisis penulis, dengan penerapan *self assessment* dan tidak adanya keharusan PPAT/Notaris menyelidiki kebenaran nilai transaksi selain yang dilaporkan, maka sangat sulit menghadapi tindakan yang demikian.

Kantor Pelayanan PBB Pati juga belum memiliki cara terbaik menghadapi praktek demikian, kecuali yang dilakukan oleh Badan Usaha/Badan Hukum, maka penelitian kebenaran nilai transaksi akan diungkap melalui bank data dan penelusuran laporan keuangan, tetapi terhadap pelaku perseorangan sejauh ini belum dapat dilakukan pengungkapannya.

Solusi akhir terhadap berbagai problem dalam intensifikasi pemungutan BPHTB dimasa sekarang, masih berharap banyak pada nilai kejujuran dan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya pembayaran pajak bagi pembangunan, kembalinya kebenaran pada dialektika moral

terutama bagi PPAT/Notaris yang masih begitu merasa aman bersembunyi dalam sistem dengan melakukan konspirasi dengan para pihak yang bertransaksi dalam menekan nilai transaksi.

Faktor utama tersebut, lahir dari praktek PPAT/Notaris, karena memang permasalahan-permasalahan tersebut sangat menghambat tugas/kerja PPAT/Notaris. Sangsi yang akan terhadap PPAT/Notaris sangat jelas tetapi kenyataannya dukungan administrasi guna mengefektifkan peran PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB tidak maksimal, contoh lain adalah ketentuan praktek harus dibayar dulu BPHTB baru dilakukan penandatanganan Akta, padahal ketentuan lain sebelum akta ditandatangani belum terjadi peralihan hak, sehingga status kepemilikan antara pembayaran BPHTB dan sebelum penandatanganan akta, tanah masih milik penjual, karena BPHTB belum merupakan bukti terjadinya peralihan obyek tanah dan bangunan yang dimaksud.

Dasar-dasar pemikiran tersebut yang perlu direvisi kembali dalam pola administrasi baru menyangkut pengaturan dalam pemungutan BPHTB.

### **3. Analisis Peranan PPAT/Notaris Dalam Penetapan NPOP BPHTB di Kabupaten Pati dan Akibatnya**

PPAT/Notaris sangat berperan penting dalam penetapan NPOP PBB, namun peranan tersebut harus ditunjang dengan kemampuan dari PPAT/Notaris dalam menilai suatu transaksi, minimal mendekati nilai riil transaksi tersebut, hal ini berkaitan dengan konsep PPAT/Notaris sebagai perpanjangan tangan Pemerintah daerah dalam memungut BPHTB.

Menurut standar Penilaian Indonesia, penilaian didefinisikan sebagai suatu proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan suatu estimasi dan pendapat atas nilai suatu properti, baik berwujud atau tidak berwujud, berdasarkan fakta-fakta yang obyektif dan relevan, dengan menggunakan metode dan prinsip penilaian yang berlaku. Proses demikian adalah kegiatan/proses pekerjaan seorang penilai, proses penilain sangat penting sebagai dasar untuk menentukan NJOP tanah/bangunan yang bersangkutan.

Penilaian tanah dan bangunan untuk keperluan penentuan nilai jual abyek pajak PBB diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-04/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, pendataan dan penilaian obyek dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam

rangka pembentukan dan atau pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP). Dalam ketentuan diatas terlihat bahwa pelaksanaan penilaian merupakan rangkaian kegiatan pendataan hal ini bertolak dari pemikiran bahwa untuk kepentingan penetapan besarnya PBB kepada masing-masing wajib pajak, faktor yang sangat penting adalah luas obyek pajak dan besarnya nilai jual obyek pajak. Kegiatan pendataan bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai identitas obyek pajak seperti letaknya dimana, luasnya berapa, apa status haknya, serta jenis peruntukannya dan identitas dari subyek pajaknya, apa statusnya sebagai pemilik atau penyewa, alamat subyek pajaknya dan sebagainya, sedangkan penilaian bertujuan untuk mendapatkan informasi tentang Nilai Jual Obyek Pajak dimaksud, namun demikian kegiatan penilaian juga dapat dilaksanakan secara mandiri tanpa harus didahului dengan kegiatan pendataan, misalnya dalam kegiatan pemutakhiran Zona Nilai Tanah maupun dalam hal kegiatan penilaian individual

Penilaian tanah dan bangunan untuk keperluan penentuan NJOP PBB berdasar ketentuan tersebut di atas dilakukan dengan kegiatan sebagai berikut :

## Pengelompokan Jenis Obyek Pajak

1. Obyek Pajak Umum, yaitu obyek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu.

Obyek pajak umum terdiri atas :

a. Obyek Standar yaitu obyek-obyek yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

Tanah : luas sama atau di bawah 10.000 m<sup>2</sup>

Bangunan : jumlah lantai sama atau kurang dari 4

Luas bangunan : sama atau di bawah 1.000 m<sup>2</sup>

b. Obyek Pajak Non Standar, yaitu obyek pajak yang memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut :

Tanah : Luas > 10.000 m<sup>2</sup>

Bangunan : Jumlah lantai > 4

Luas bangunan : > 1000 m<sup>2</sup>

2. Obyek Khusus, adalah obyek pajak yang mempunyai konstruksi khusus atau keberadaannya mempunyai tujuan khusus seperti lapangan golf, pelabuhan laut, Bandar udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

## Pendekatan dan Cara Penilaian

1. Pendekatan Penilaian



Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 3 UU PBB, dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian yaitu :

a. Pendekatan perbandingan harga pasar (*Sales comparison approach*)

Penilaian berdasarkan pendekatan perbandingan harga pasar dilakukan dengan cara membandingkan obyek yang akan dinilai dengan obyek lain yang telah diketahui nilai jualnya. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penyerapan pendekatan ini adalah tersedianya data transaksi jual beli, khususnya harga pasar obyek yang akan dijadikan pembanding selain itu juga sudah diketahui data karakteristik kualitatif dan kuantitatif obyek pembanding dan obyek yang akan dinilai. Data karakteristik ini menyangkut berbagai atribut property yang mempengaruhi nilai ekonomisnya, terutama atribut fisik, seperti luas, bentuk, jenis tanah, letaknya, jauh dekatnya dengan pusat pemerintahan, dan lain sebagainya, serta atribut legalitas seperti jenis haknya, hak milik hak guna bangunan atau tanah yang belum bersertifikat (*girik*). Pendekatan perbandingan harga pasar terutama diterapkan untuk penilaian tanah tetapi juga dapat digunakan untuk menilai

bangunan. Pada pendekatan penilaian ini mengandung beberapa kelemahan terutama menyangkut sulitnya memperoleh data transaksi jual beli di pasar dan seringkali obyek yang dinilai tidak identik dengan properti yang diketahui harga jualnya, sehingga perlu adanya penyesuaian.

b. Pendekatan Biaya

Penilaian berdasarkan pendekatan biaya dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan model ini biasanya dilakukan untuk menilai bangunan, sedangkan untuk menilai tanah dan bangunan yang menjadi satu kesatuan ada beberapa Komponen yang harus diperhatikan, yaitu :

- nilai tanah ditentukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar
- biaya investasi khususnya untuk konstruksi bangunan ditentukan dengan memperhitungkan seluruh biaya yang telah dikeluarkan untuk membangun, memperbaiki atau mempertahankan nilai bangunan tersebut

- Penyusutan dibedakan atas penyusutan fisik, penyusutan fungsi dan penyusutan ekonomi. Penyusutan fisik ditentukan dengan memperhatikan penurunan kualitas yang besarnya penyusutan dihitung dengan menentukan besarnya biaya untuk merenovasi.

c. Pendekatan Pendapatan

Penilaian berdasarkan pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara memproyeksikan seluruh pendapatan dari properti tersebut dikurangi dengan biaya operasi, selanjutnya dikapitalisasikan dengan menggunakan suatu tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungan (*return on investment*). Pendekatan pendapatan juga dikenal dengan nama pendekatan kapitalisasi. Metode ini dipergunakan khusus bagi properti yang menghasilkan keuntungan secara langsung, seperti hotel, perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, dan sebagainya.

**Cara Penilaian**

Mengingat jumlah obyek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh wilayah Indonesia, sedangkan jumlah penilai dan waktu pelaksanaan penilaian yang terbatas, maka pelaksanaan penilaian dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Penilaian massal, yaitu penilaian yang dilakukan mencakup satu areal jual yang sama. Dalam cara ini NJOP dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata yang terdapat di setiap Zone Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan NJOP dengan cara ini menggunakan program komputer konstruksi umum (Computer Assisted Valuation/CAV).

## 2. Penilaian Individual

Penilaian individual diterapkan untuk obyek pajak umum yang bernilai tinggi (tertentu) baik obyek pajak khusus, ataupun obyek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya, karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari obyek pajak tersebut. Pelaksanaan penilaian dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan Lampiran SPOP, sedangkan untuk data-data (LKOK). Proses penghitungan nilai dilaksanakan secara manual dengan menggunakan formulir penilaian, sesuai dengan karakter khusus obyek yang dinilai misalnya untuk jalan tol, lapangan golf dan sebagainya. Setiap penilaian harus

memperhatikan tanggal penilaian yang menjadi dasar ketetapan PBB per 1 Januari, sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat (2) UU PBB.

Menurut penjelasan Pasal 1 angka 3 UUPBB tersirat bahwa secara umum terdapat 3 (tiga) cara yang dipergunakan dalam melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan, yaitu :

1. Pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*)

Perbandingan berdasarkan pendekatan harga pasar dilakukan dengan cara membandingkan obyek yang akan dinilai dengan obyek lain yang telah diketahui nilai jualnya, persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data transaksi jual beli, khususnya harga pasar obyek yang akan dijadikan pembanding, juga sudah diketahui data karakteristik kualitatif dan kuantitatif obyek pembanding dan obyek yang akan dinilai.

Data karakteristik ini menyangkut berbagai atribut properti yang mempengaruhi nilai ekonomisnya, terutama atribut fisik, seperti luas, bentuk, jenis tanah, letaknya, jauh dekatnya dengan pusat pemerintahan, dan lain sebagainya,

serta atribut legalitas seperti jenis haknya, hak milik hak guna bangunan atau tanah yang belum bersertipikat (girik). Pendekatan perbandingan harga pasar terutama diterapkan untuk penilaian tanah tetapi juga dapat digunakan untuk menilai bangunan.

## 2. Pendekatan Biaya

Penilaian berdasarkan pendekatan biaya dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan model ini biasanya dilakukan untuk menilai bangunan, terhadap tanah pendekatan ini dapat juga digunakan tetapi dengan memperhatikan komponen-komponen lain seperti penentuan nilai tanah berdasarkan pendekatan harga pasar, biaya investasi untuk konstruksi bangunan, memperbaiki dan mempertahankan nilai bangunan tersebut, penyusutan, baik atas fisik, penyusutan fungsi maupun penyusutan ekonomi.

## 3. Pendekatan Pendapatan

Penilaian berdasarkan pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara memproyeksikan seluruh pendapatan dari properti tersebut dikurangi dengan biaya operasi, selanjutnya dikapitalisasikan dengan menggunakan suatu

tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungan (*return on investment*), pendekatan ini juga dikenal dengan pendekatan kapitalisasi.

Secara umum konsep pendekatan penilain di atas dapat diterapkan, terutama oleh PPAT/Notaris, terlebih lagi konsep pendekatan nilai tersebut dalam pencarian informasinya cukup mudah.

Dalam beberapa kasus nilai jual tidak selalu sama dengan harga jual namun pada hakekatnya harga seyogyanya merupakan refleksi dari nilai sehingga pada suatu keadaan yang seimbang (*equilibrium*) tidak ada perbedaan antara nilai jual dan harga jual.

Jenis-jenis nilai berdasarkan tujuan penilaian :

- a. Nilai jual, nilai jual dapat didefinisikan sebagai perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli pada suatu waktu tertentu, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak mengetahui, dan bertindak tanpa paksaan.
- b. Nilai usaha yang sedang berjalan (*going concern value*), adalah nilai suatu usaha secara keseluruhan. Konsep ini

melibatkan penilaian terhadap sebuah perusahaan yang berjalan dimana alokasi atau pembagian dari nilai usaha yang berjalan secara keseluruhan menjadi bagian-bagian penting yang memberikan kontribusi kepada keseluruhan usaha, tetapi tidak satupun komponen tersebut merupakan nilai pasar.

- c. Nilai penetapan pajak (*assessed value*) nilai penetapan pajak adalah nilai yang didasarkan pada definisi sesuai undang-undang pajak yang bersangkutan yang berkaitan dengan penetapan, tarif, dan atau penentuan pajak properti khususnya. Nilai penetapan pajak sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah.

Memang selama ini konsep penilaian sering dilakukan untuk kepentingan Kantor Pelayanan PBB, dalam hal mengevaluasi NJOP PBB pada beberapa tempat tertentu, evaluasi ini berkenaan dengan kepentingan informasi pergerakan nilai terhadap tanah yang mempengaruhi pergerakan nilai bangunan di suatu tempat, sehingga terhadap beberapa tempat suatu penyesuaian NJOP dapat terjadi tiap tahun, tetapi ditempat lain ada juga penyesuaian NJOP terjadi dalam 3 (tiga) tahun sekali.



Pada beberapa kenyataan PPAT/Notaris tidak menganggap penting pendekatan nilai dalam menetapkan NPOP PBB, selain berdasarkan NJOP PBB, selama ini PPAT/Notaris merasa pengenaan NPOP lebih aman sama dengan atau tidak lebih kecil dari NJOP PBB.

NJOP memang pada kenyataannya telah digunakan secara luas dalam melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan, meskipun sebenarnya tujuan utama dari penyusunan NJOP adalah untuk kepentingan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, NJOP bukanlah nilai riil atas tanah dan bangunan, tetapi NJOP sekarang dijadikan patokan atas nilai dasar tanah dan bangunan, hal lebih disebabkan karena belum adanya lembaga penilai yang secara khusus melakukan pencatatan dan analisis terhadap nilai pasar properti yang sistematis dan konsisten.

Selama ini memang PPAT/Notaris juga sangat kesulitan mengungkapkan nilai riil transaksi, padahal pengetahuan informasi nilai transaksi akan mempengaruhi nilai NPOP yang secara langsung merupakan intensifikasi dalam penerimaan BPHTB.

Terhadap kesulitan tersebut, PPAT/Notaris dipandang perlu membekali diri dengan kemampuan analisis melalui

teori-teori pendekatan untuk mendekati kebenaran informasi transaksi dengan kebenaran informasi dari para pihak yang bertransaksi, permasalahan lain yang dihadapi menyangkut peran aktif PPAT/Notaris dalam menetapkan NPOP PBB adalah terpengaruhnya kebenaran pendekatan nilai dengan faktor kebutuhan, yang berarti ada pendekatan subyektifitas dalam transaksi tersebut.

Menyadari kelemahan-kelemahan tersebut, telah ditawarkan beberapa konsep, antara lain konsep satu harga dalam penetapan BPHTB, artinya dengan berpedoman pada NJOP PBB dalam pemungutan BPHTB sudah merupakan hasil yang maksimal dalam intensifikasi pemungutan BPHTB.

Perhitungan dengan asumsi ini, didasarkan pada realitas, apabila setiap PPAT dan PPAT/Notaris dipatok dengan nilai NJOP PBB, maka dalam proyeksi satu tahun penerimaan daerah dari bidang pajak khusus BPHTB telah cukup baik, bahkan mungkin untuk membiayai Kabupaten Pati sendiri sudah lebih dari cukup.

Otonomi Daerah yang memberikan bagian Kabupaten Pati dari penerimaan BPHTB sebesar 80 % dan Pemerintah Pusat 20 % , yang selanjutnya bagi Pemerintah daerah didistribusikan dengan pembagian :

- $20\% \times 80\% = 16\%$  untuk propinsi
- $80\% \times 80\% = 64\%$  untuk Kabupaten/kota

telah lebih dari cukup membantu Kabupaten Pati.

Bagian terpenting dari aspirasi PPAT/Notaris adalah pelaksanaan pemungutan BPHTB tanpa diskriminasi, Kantor Pelayanan PBB Pati, seharusnya sudah mulai memandang PPAT/Notaris sebagai mitra dan bukan pihak yang dilawan.

Kebijakan-kebijakan yang menyangkut intensifikasi dalam pemungutan BPHTB sedapat mungkin tidak terkonsep sebagai kebijakan yang menyudutkan posisi PPAT/Notaris, yang kenyataannya akan berhadapan langsung dengan wajib pajak, seperti kebijakan yang tertuang dalam Surat Edaran Pemerintah Kabupaten Pati yang dikeluarkan tertanggal 14 Februari 2004, pada prinsipnya memosisikan PPAT/Notaris pada keadaan yang terjepit, hal ini disebabkan kondisi yang dihadapi yaitu kesadaran masyarakat yang rendah.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Peranan PPAT/Notaris dalam intensifikasi pemungutan BPHTB sudah cukup maksimal, terbukti dengan lebih besarnya pemungutan BPHTB yang diberikan PPAT/Notaris dari pada PPAT, hanya saja peningkatan dalam intensifikasi pemungutan BPHTB seperti keinginan Kantor Pelayanan PBB Pati belum dapat terwujud secara maksimal, dikarenakan sistem *self assessment* , yang menyebabkan sulit mengontrol laporan transaksi yang sebenarnya, untuk itu masih diperlukan kesadaran hukum baik para pihak yang bertransaksi maupun oleh PPAT/Notaris itu sendiri.
2. Faktor penghambat peran PPAT/Notaris dalam melakukan intensifikasi pemungutan BPHTB selama ini lebih disebabkan faktor administrasi, seperti SPPT PBB yang terlambat di cetak, Kantor kas pembayaran Pajak yang waktunya dibatasi serta adanya perlakuan yang

diskriminatif, yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan PBB Pati antara PPAT/Notaris dan PPAT.

3. Peranan PPAT/Notaris dalam Penetapan NPOP PBB dapat dilakukan lewat sikap proaktif dari PPAT/Notaris menggali informasi mengenai transaksi riil dari para pihak dan membandingkan dengan teori-teori pendekatan nilai, guna mendekati transaksi riil dengan pengakuan para pihak, disamping itu informasi pendekatan nilai terbuka secara umum dan mudah diperoleh.

#### **B. Saran**

Dari hasil kesimpulan di atas, saran-saran penulis adalah :

1. Perlunya kordinasi Kantor Pelayanan PBB Pati dan PPAT/Notaris serta PPAT terhadap pelanggaran-pelangaran yang sering terjadi dalam pemungutan BPHTB, agar dapat menciptakan kesetaraan di bidang hukum perpajakan.
2. Perlu dipikirkan teknis pelaksanaan administrasi yang cepat dan mudah dalam mengakses informasi SPPT terbaru dalam setiap awal tahun pajak untuk menunjang kelancaran transaksi, serta perlu dipikirkan adanya Kantor kas khusus pembayaran pajak yang buka lebih

lama dari Kantor Kas Pembayaran Pajak lain yang ada di bank-bank.

3. Perlunya kordinasi antara kantor Pelayanan PBB Pati dan Pemerintah Daerah dalam melahirkan kebijakan-kebijakan baru yang berpengaruh bagi PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB, agar tidak menyulitkan posisi PPAT/Notaris di lapangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulrachman, Mohd Yunus, *Pengenalan Kepada Penilai*, Dewan Bahasa dan Pustaka Kementerian Pelajaran Malaysia, Kuala Lumpur 1986.
- Atep Adya Barata, *BPHTB Menghitung Obyek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak*, Alex Media Komputindo, Jakarta. 2003.
- Biro Hukum dan Humas BPN. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Koperasi Pegawai BPN "Bumi Bhakti", Jakarta, tanpa tahun.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta. 2002.
- Departemen Keuangan RI. Direktorat Jenderal pajak.1987.
- Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Akar Media. Surabaya.2003.
- Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2001*, ANDI, Yogyakarta.2001.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan 2*, Eresco. Bandung.1991.
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, jakarta, 1983.
- Sugiarto, *Tinjauan Yuridis Terhadap Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan bangunan Melalui Kegiatan Penilaian Tanah dan Bangunan*, Tesis Magister Kenotariatan Undip. 2003.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta. 1986.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

**Majalah :**

Kajadmiko, UU BPHTB Tahun 2000 Tampung Perubahan tatanan dan Perilaku Ekonomi Masyarakat, Berita Pajak No. 1438/Tahun XXXIII/1 Maret 2001.

Direktur Jenderal Pajak , *Aspek Hukum Pajak dalam Kaitannya dengan Hak Atas Tanah dan bangunan (PPh dan BPHTB)*, Jurnal Renvoi No.09 Februari 2004.

**Undang-Undang :**

Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah.



Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2000 Tentang Pengenaan BPHTB

Karena Pemberian Hak Pengolahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan  
Besarnya NPOP-TPK BPHTB

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan  
PPAT.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata  
Cara Penentuan besarnya NPOPTKP.

UPT-PUSTAK-UNDIP