



**PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN
SISTEM *SELF ASSESSMENT* PADA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) BERKAITAN DENGAN AKTA YANG DIBUATNYA
DI WILAYAH JAKARTA BARAT**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

**IEN ZAENAB HERU PARTUTI
B4B 008 125**

PEMBIMBING :

Henny Juliani, SH.MH

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN
SISTEM *SELF ASSESSMENT* PADA PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) BERKAITAN DENGAN AKTA YANG DIBUATNYA
DI WILAYAH JAKARTA BARAT**

Disusun Oleh :

**IEN ZAENAB HERU PARTUTI
B4B 008 125**

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 15 Mei 2010

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Henny Juliani, SH.,MH
NIP. 19630717 198803 2 001

H. Kashadi, SH.MH.
NIP. 19540624 198203 1 001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **IEN ZAENAB HERU PARTUTI**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 15 Mei 2010

Yang menerangkan,

IEN ZAENAB HERU PARTUTI

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Tuhan YME, penulis panjatkan berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“PERAN NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PENERAPAN SISTEM *SELF ASSESSMENT* PADA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH (BPHTB) BERKAITAN DENGAN AKTA YANG DIBUATNYA DI WILAYAH JAKARTA BARAT”**. Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang.

Pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA., PhD. Selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;

5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Bidang Administrasi Dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
7. Ibu Henny Juliani, SH.,MH, selaku Pembimbing yang penuh kesabaran dan ketulusan hati telah mencurahkan dan memberikan saran-saran terbaik kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini
8. Bapak H. Burhanuddin Husaini, SH.,MH.,MKn, selaku notaris dan/PPAT Wilayah Jakarta Barat;
9. Bapak Abdul Azis, SH, selaku selaku notaris dan/PPAT Wilayah Jakarta Barat;
10. Ibu Emmy Halim, SH.,MKn, selaku notaris dan/PPAT Wilayah Jakarta Barat;
11. Bapak Drs. Johanes Setiarso, selaku Kasubag Umun KPP Pratama Tambora, Jakarta Barat;
12. Bapak Eko Budi Setiono, selaku Kepala seksi bagian pelayanan KPP Pratama Tambora, Jakarta Barat;
13. Kedua Orang Tuaku yang kuhormati dan kusayangi, Bapak Bakri Cokrosiswoyo dan Ibu Kamisem atas segala doa dan dukungannya;
14. Suamiku Tercinta Ir. Untung Suharmadi dan anakku yang tersayang Salsabila Prajna Damayanti yang selalu memberikan dukungan serta doanya
15. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana,

Universitas Diponegoro, Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

16. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, 15 Mei 2010

Penulis

Abstrak

Perolehan Pajak dari BPHTB pelaksanaannya diserahkan kepada kantor Notaris, dalam kedudukannya selaku PPAT juga berperan meningkatkan perolehan pajak dari BPHTB berkaitan dengan aktanya, maka disusun tesis yang berjudul **"Peran Notaris selaku PPAT dalam Penerapan Sistem Self Assessment pada Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) Berkaitan dengan Akta yang Dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat"**.

Rumusan masalah, bagaimana peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya dan hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya dan cara mengatasinya.

Metode penelitian yuridis empiris, untuk menganalisa secara kualitatif, spesifikasi penulisan deskriptif analisis, sumber dan jenis data menggunakan data primer dan sekunder, teknik pengumpulan data dengan pengumpulan data primer dan sekunder, teknik analisis data deskriptif kualitatif, setelah data terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis selanjutnya dianalisis, ditarik kesimpulan secara deduktif.

Hasil penelitian pada Peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya, diharapkan notaris selaku PPAT berperan aktif mensyaratkan pembayaran BPHTB dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

Hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya: a) kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai peraturan BPHTB yang terus berkembang; b) data NJOP tahun terakhir belum dikeluarkan bila jual beli dilakukan pada awal tahun; c) Jual beli dibawah tangan maupun pembagian warisan yang belum dikenakan BPHTB atas tanah yang belum bersertipikat tidak dapat dikenakan sanksi hukum.

Cara mengatasi hambatan tersebut adalah : a) membuat program sosialisasi setiap tahun dan penyerahan SPPT PBB ke Pemerintahan daerah; b) mencetak lebih awal SPPT PBB pada awal tahun dan segera membagikannya c) perlu diadakan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional setempat untuk mengadakan program pro-na.

Kata Kunci : Notaris selaku PPAT, Sistem Self Assessment, BPHTB.

ABSTRACT

Tax result from BPHTP the execution is extradited to notary public place office, as PPAT also impersonate to increase tax result from BPHTP related to the deed, so composed thesis have a title notary public character as PPAT in system applications self assessment in land right result tax harvest (BPHTP) related to deed that make it at area west Jakarta .

Problem formulation, how does notary public part as PPAT in applications system self assessment in land right result tax harvest (BPHTP) related to deed that make it and obstacles that appear in system applications self assessment in land right result tax harvest (BPHTP) by notary public as PPAT related to deed that make it and manner overcome it.

Empirical juridical research method, to analyze qualitatively, analysis descriptive writing specification, source and data kind uses primary data and secondary, data collecting technique with primary data and secondary, qualitative descriptive analysis technique, after data is gathered to unbottled in the form of reasonable explanation and systematic furthermore analyzed, pulled conclusion deductively.

Result research in notary public part as PPAT in system applications self assessment in land right result tax harvest (BPHTB) related to deed that make it, supposed notary public as PPAT impersonate mobile presuppose payment BPHTP in do convey on soil and building related to deed that make it.

Obstacles that appear in system applications self assessment in land right result tax harvest (BPHTB) by notary public as PPAT related to deed that make it: a) information under communication and socialization hits regulation bphtb then bloom, b) NJOP data the last year not yet take when sales is done in the early year, c) sales under also inheritance distribution not yet be worn BPHTP on soil not yet certificate can not law sanction.

Obstacle way to overcome: a) make socialization program every year and transfer sppt pbb to region government; b) print earlier SPPT PBB in the early year and soon distribute it c) necessary held coordination with local national land matters body to holds prona program.

Keywords: Notary as Land Deed Official, Self Assessment System, BPHTB

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. perumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kerangka Pemikiran	14
F. Metode Penelitian	33
1. Metode Pendekatan	33
2. Spesifikasi Penelitian	34
3. Sumber dan Jenis Data	35

4. Teknik Pengumpulan Data	36
5. Teknik Analisis Data	41
G. Sistematika Penulisan.....	42

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pajak.....	44
1. Pengertian Pajak	44
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	48
a. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	48
b. Obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	53
c. Dasar Pengenaan Pajak, Tarif dan Cara Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).	57
3. Sistem <i>Self Assessment</i>	62
a. Pengertian <i>Self Assessment System</i>	62
b. Sistem <i>Self Assessment</i> pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	64
B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	66
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	66
2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	69

3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	71
4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	75
5. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	78
C. Jabatan Notaris	82
1. Kedudukan Seorang Notaris	82
2. Fungsi Seorang Notaris	84

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem <i>self assessment</i> pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya .	88
B. Hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan sistem <i>self assessment</i> pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya serta cara mengatasinya	118

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	138
B. Saran	141

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pesatnya perkembangan dalam sistem kemasyarakatan apalagi setelah adanya pemisahan antara rumah tangga pribadi, rumah tangga raja dan rumah tangga negara atau dengan kata lain sudah mulai terbentuknya negara, upeti yang semula hanya untuk kepentingan raja mulai mendapat tempat sebagai pendapatan negara.¹

Pajak telah menjadi primadona sebagai sektor yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di negara Indonesia.

Menurut pendapat R. Santoso Brotohadharjo, Pajak adalah :²

“iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”

Berdasarkan data dari Direktorat Jenderal (selanjutnya disingkat Ditjen) Pajak Departemen Keuangan, realisasi total penerimaan pajak pada Januari-November 2008 mencapai Rp 508,4 triliun atau sudah mencapai 95,13% dari

¹ Erly Suandi, *Hukum Pajak*, edisi 4, cetakan 2, (Jakarta : Salemba Empat, 2008), halaman 1.

² R. Santoso Brotohadharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, edisi 4, cetakan 1, (Bandung : Rafika Aditama, 2003), halaman 2.

target APBN-P 2008. Dengan pencapaian itu tercatat terjadi pertumbuhan penerimaan sebesar 41,04% dibandingkan dengan periode yang sama tahun lalu, Rp 360,5 triliun. Adapun penerimaan PBB tercatat Rp 20,4 triliun atau baru mencapai 80,85% dari target APBN-P 2008. Penerimaan BPHTB dilaporkan sebesar Rp 4,5 triliun atau tumbuh 28,75% dibandingkan dengan periode yang sama 2007. Jumlah ini sudah mencapai 83,39% dari APBN-P 2008. Realisasi pajak lainnya sebesar Rp 2,7 triliun atau tumbuh 10,05%,³ dengan keadaan ini memberikan arti bahwa kemandirian bangsa dan negara dalam pembiayaan pengeluaran negara yang menjadi tujuan dari reformasi perpajakan akan semakin nyata untuk terwujud.

Berdasarkan laporan Panitia Anggaran DPR-RI asumsi dasar, pendapatan, defisit dan pembiayaan Panitia Anggaran DPR dalam rangka pembahasan APBN-P 2009 diungkapkan bahwa PPh Non migas turun dari Rp 300,677 triliun menjadi Rp 291,175 triliun. PPN dan PPn-BM turun dari Rp 249,508 triliun menjadi Rp 203,084 triliun, PBB turun dari Rp 28,916 triliun menjadi Rp 23,863 triliun. BPHTB turun dari Rp 7,753 triliun menjadi Rp 6,98 triliun, dan PPh Migas turun dari Rp 56,723 triliun menjadi Rp 49,033 triliun.⁴ APBN 2009 menetapkan target pertumbuhan ekonomi 6%, penerimaan pajak dalam negeri Rp 697,35 triliun. Jumlah itu terdiri dari penerimaan PPh Rp 357,40 triliun, PPN dan PPn-BM Rp 249,51 triliun, PBB senilai Rp 28,92 triliun,

³ *Berita Pajak*, www.pajak.go.id, online internet 7 Oktober 2009.

⁴ *Ibid.*

BPHTB senilai Rp 7,75 triliun, cukai Rp 49,49 triliun, dan pajak lainnya Rp 4,27 triliun

Penerimaan pajak di luar migas, angkanya mencapai Rp 339,3 triliun atau 95,02 persen. Dibandingkan dengan periode yang sama pada 2008, maka jumlah itu negatif 4,98 persen.⁵ Selanjutnya realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga September 2009 yang mencapai Rp 14,168 triliun mampu melampaui rencana penerimaan yang diperkirakan Rp 13,255 triliun. Selanjutnya Realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) hingga September 2009 mencapai Rp 3,52 triliun hanya 50,44 persen dari rencana penerimaan yang diperkirakan Rp 6,979 triliun. Namun demikian, untuk realisasi penerimaan hingga September 2009 dibandingkan realisasi penerimaan periode yang sama pada 2008 mengalami penurunan 8,47 persen.⁶

Untuk Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga September 2009 yang mencapai Rp 14,168 triliun turun 6,02 persen dibandingkan periode yang sama 2008 yang mencapai Rp 15,075 triliun. Penurunan penerimaan juga terjadi pada BPHTB. Realisasi penerimaan BPHTB hingga September 2009 mencapai Rp 3,520 triliun, turun 4,74 persen dibandingkan periode yang sama tahun lalu.⁷

⁵ Mochamad Tjiptardjo, *Dirjen Pajak*, dalam konferensi pers di Kantor Pusat Ditjen Pajak, Jalan Gatot Soebroto, Jakarta, Jumat (9/10/2009). www.okezone.com, online internet 26 Oktober 2009.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

Lemahnya realisasi karena masih ada banyak kendala di lapangan, selain itu juga berbagai keadaan yang tidak diharapkan seperti bencana alam yang terjadi di Indonesia. Namun demikian, target yang ditetapkan masih optimis dapat dicapai. Untuk ke depan, Ditjen Pajak akan mendorong usaha intensifikasi dan ekstensifikasi. Usaha-usaha tersebut diantaranya mendorong mereka yang menunggak pajak untuk segera membayar pajak.

Jika dibandingkan dengan keadaan pada pertengahan dekade tahun 70-an sampai dengan tahun 80-an, penerimaan negara dalam APBN masih dikuasai oleh penerimaan dari sektor minyak dan gas (Migas). Akhir tahun 80-an ketika potensi minyak mulai menurun, maka pajak muncul sebagai penerimaan negara yang besar dan menggantikan peran dari minyak dan gas (Migas). Secara implisit ini berarti bahwa peranan rakyat semakin besar dalam pelaksanaan pembangunan, sehingga seharusnya pemerintah lebih peduli dan lebih memerhatikan kepentingan rakyatnya baik dalam melaksanakan penerapan peraturan perpajakan juga terhadap penggunaannya.⁸

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 23 A yang berbunyi : “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak

⁸ Indra Ismawan, *Memahami Reformasi Perpajakan 2000*, (Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta, 2000), halaman 4

yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁹

Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹⁰

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997 ditetapkan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1

⁹ Marios Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cetakan. I, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), halaman 6.

¹⁰ Memori Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Januari 1998, akan tetapi pada tanggal 31 Desember 1997 pemberlakuan BPHTB yang semula direncanakan berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 1998 ditangguhkan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) Nomor 1 Tahun 1997 tentang BPHTB ditangguhkan. Kemudian BPHTB baru berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 1998.

Adapun tujuan pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah :¹¹

“perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan”.

Perkembangan tersebut sesuai juga dengan perubahan yang terjadi dalam kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada tahun 2000, dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu hal pokok yang diubah adalah dengan diperluasnya cakupan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam bentuk terminologi yang baru.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang sudah berlaku kurang lebih selama

¹¹ Marihot Pahalamana Siahaan *Op. Cit.* halaman 44.

8 tahun. telah diubah dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2010, dimana juga telah terjadi perubahan mendasar berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-undang mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan erat dengan di berlakukannya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dimana pelaksanaannya berhubungan dengan kebijakan mengenai struktur pemerintah pusat dan daerah yaitu sekalipun BPHTB di kelola oleh pemerintah pusat akan tetapi penerimaan BPHTB sebagian besar merupakan pendapatan daerah, namun dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subyek pajak.¹²

Pemungutan BPHTB dapat dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) meskipun pada

¹² *Ibid*, halaman 59.

prakteknya, yang melakukan perhitungan adalah Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Self assessment System adalah suatu sistem perpajakan dalam mana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.¹³ Untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena sistem *self assessment* yang diterapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak. Apabila wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi masih terdapat kendala seperti kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.¹⁴

Menurut pendapat Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton¹⁵ dikatakan, bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.

Jakarta Barat merupakan salah satu wilayah ibukota dengan luas wilayah : 12.615,14 Ha dan secara administratif terbagi menjadi 8 Kecamatan yang terdiri dari 56 Kelurahan dengan luas wilayah keseluruhan mencapai 127,11 Km² adalah salah satu barometer penerimaan pajak di Indonesia.¹⁶

¹³ Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, (Yayasan Obor Indonesia, Jakarta : 2003), Hal. 110

¹⁴ Berita Pajak No. 1463, halaman 21

¹⁵ Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, (Jakarta : Salemba Empat, 2004), halaman 90.

¹⁶ www.jakarta.go.id/pemerintahan/kotamadya/jakbar/. online internet tanggal 11 Januari 2010.

Jakarta Barat sebagai salah satu bagian dari wilayah Propinsi DKI Jakarta, memiliki banyak potensi yang dapat digali dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah. Dapat dilihat investor memasuki wilayah Jakarta Barat mulai dari pusat perbelanjaan, perumahan, lembaga pendidikan, sarana hiburan, angkutan kota dan lainnya. Beberapa hal dapat dilakukannya dalam upaya meningkatkan pendapatan, diantaranya :

- 1) Potensi pajak dan retribusi daerah, BUMD serta sumber PAD lainnya.
Sumber pendapatan daerah yang paling potensial adalah PAD. Namun kendalanya adalah belum diketahui potensi riil, oleh karena itu perlu dilakukan analisa potensi pajak yang harus diawali dari pendataan yang benar, dari potensi yang ada oleh dinas terkait hingga peneguran kepada pihak investor atau subyek pajak untuk mematuhi ketentuan yang berlaku;
- 2) Perhatian kepada Sumber daya manusia (fiskus dan aparat). Dalam menggali potensi sumber pendapatan daerah, perlu dipertimbangkan kondisi SDM yang menjalankannya, diantaranya :
 - a) perlu dilakukan sistem insentif agar petugas termotivasi untuk meningkatkan penggalan sumber pendapatan daerah;
 - b) Perlu dilakukan sistem *reward and punishment*. Penghargaan harus diberikan kepada pegawai yang berprestasi dan sanksi perlu diberikan bagi yang melanggar aturan;
 - c) Bagi fiskus, perlu dipertimbangkan kemampuan membayar, dan dilakukan pembinaan agar mampu dan berkembang. Perlu dilakukan

analisis terhadap sistem dan prosedur pemungutan pendapatan. Sumber pendapatan tidak tergal optimal ketika banyak kebocoran-kebocoran terjadi sebelum dana tersebut masuk ke kas daerah, untuk itu perlu dibuat sistem dan mekanisme yang cepat dan tepat, sehingga pendapatan yang diterima bisa langsung terdata dengan baik.

Sebagai salah satu bentuk penerimaan dari pajak adalah berasal dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hingga 30 Juni 2009 penerimaan BPHTB untuk Jakarta Barat mengalami penurunan karena baru terealisasi Rp 75,6 miliar atau sekitar 20 persen dari target sebesar Rp 368,2 miliar. Penerimaan ini menurun 8 persen jika dibanding periode yang sama di tahun 2008 yang mencapai Rp 334,3 miliar.¹⁷ Realisasi penerimaan pajak di Jakarta Barat ini, tidak terlepas dari peran semua pihak termasuk Notaris selaku PPAT,¹⁸ dengan demikian peran Notaris selaku PPAT sangat berarti dalam memengaruhi pencapaian penerimaan target BPHTB itu.

Pelaksanaan BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Oleh karena saling keterkaitan

¹⁷ <http://web.pab-indonesia.com/content/view/27676/9/>. Online internet tanggal 11 Januari 2010

¹⁸ *Ibid.*

tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Seorang pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi antara lain jual beli, hibah, dan tukar menukar.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka dilakukan suatu penelitian dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: **“Peran Notaris selaku PPAT dalam Penerapan Sistem *Self Assessment* pada Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan dengan Akta yang Dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka perumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya ?
2. Hambatan-hambatan apa yang muncul dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya serta cara mengatasinya ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya serta cara mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat utama dari penelitian ini, hendaknya tercapai apa yang diharapkan, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan serta memberikan evaluasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan sistem *self assessment* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT;
2. Untuk mengetahui dan memberikan penjelasan tentang kendala-kendala yang terdapat dan dihadapi serta cara penyelesaiannya dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilaksanakan oleh Notaris selaku PPAT.

E. Kerangka Pemikiran

1. Tinjauan Umum Notaris

Berdasarkan sejarah, Notaris adalah seorang pejabat Negara / pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Pengertian Notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam

Undang-undang ini."¹⁹ Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.²⁰

Notaris dalam menjalankan profesinya, memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan tanggal 6 Oktober 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Dengan berlakunya undang-undang ini, maka *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* / Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia (Stb. 1860 Nomor 3) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Notaris, adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah: "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya".

¹⁹ Djuhad Mahja. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Jakarta : Durat Bahagia,2005), halaman 60

²⁰ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I (Jakarta :PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), halaman 157

Kewenangan tersebut selanjutnya dijabarkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, ordonansi Staatblad 1860 Nomor 3 yang berlaku mulai 1 Juli 1860 yang kemudian diperbaharui dengan Undang-undang nomor 30 tahun 2004, Pasal 1 butir 1 yang menyebutkan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini”. Kewenangan Notaris menurut Undang-undang ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Selain kewenangan yang bersifat luas terbatas tersebut Notaris juga diberi kewenangan lain yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e, yaitu kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpegang dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib menolak untuk membuat akta atau memberikan jasa hukum lain yang tidak sesuai atau bahkan menyimpang dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris dan PPAT merupakan lembaga atau institusi yuridis yang mempunyai karakter sendiri-sendiri, sebagaimana juga manusia

mempunyai karakter sendiri-sendiri. Perbedaan karakter yuridis tersebut dapat dilihat dalam ke dua aktanya (akta notaris dan akta PPAT) yang masing-masing didasarkan pada beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

a. Akta Notaris

Karakter yuridis yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973 adalah : pembatalan akta Notaris oleh hakim tidak dapat dibenarkan karena merupakan kehendak para penghadap, fungsi Notaris hanya mencatat keinginan penghadap dan Notaris tidak mempunyai kewajiban materiil atas hal-hal yang dikemukakan dihadapan Notaris. Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994 karakter yuridis yang terkandung adalah : akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, sedangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 adalah : bahwa tiap akta Notaris hanya memuat satu tindakan atau perbuatan hukum saja, sedang jika akta Notaris memuat lebih dari satu perbuatan hukum maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan title eksekutorial atau tidak sah.

b. Akta Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)

Karakter yuridis yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001

adalah : PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan dengan membuat akta PPAT dimana akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara namun PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata, sedang karakter yuridis dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 adalah : akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena aktanya bersifat bilateral (kontaktual) sedangkan keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

2. Pengertian Umum Pajak

Terdapat bermacam-macam batasan atau definisi tentang pajak yang dikemukakan oleh para ahli diantaranya adalah menurut pendapat P. J. A. Adriani yang mengatakan bahwa :²¹

“Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

Selanjutnya menurut Rochmat Soemitro, pemahaman pajak dari perspektif [hukum](#) bahwa:²²

²¹ Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, edisi ke 2 (Bandung : Enresco, 1988), halaman.15

²² <http://id.wikipedia.org/wiki/Pajak>, online internet tanggal 11 Januari 2010

“merupakan suatu perikatan yang timbul karena adanya undang-undang yang menyebabkan timbulnya kewajiban warga negara untuk menyetorkan sejumlah penghasilan tertentu kepada negara, negara mempunyai kekuatan untuk memaksa dan uang pajak tersebut harus dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan.

Berdasarkan pendekatan hukum ini memperlihatkan bahwa pajak yang dipungut harus berdasarkan undang-undang sehingga menjamin adanya kepastian hukum, baik bagi fiskus sebagai pengumpul pajak maupun wajib pajak sebagai pembayar pajak.

Sedangkan menurut Sommerfeld Ray M, Anderson Herschel M., & Brock Horace R. Pajak adalah ^{.23}

“suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan.

Menurut Pasal 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah :

"kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pajak dari perspektif ekonomi dipahami sebagai beralihnya sumber daya dari sektor privat kepada sektor publik. Pemahaman ini memberikan gambaran bahwa adanya pajak menyebabkan dua situasi menjadi berubah.

Pertama, berkurangnya kemampuan individu dalam menguasai sumber

²³ Rochmat Soemitro. *Op. Cit.* halaman. 20

daya untuk kepentingan penguasaan barang dan jasa. Kedua, bertambahnya kemampuan keuangan negara dalam penyediaan barang dan jasa publik yang merupakan kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan berbagai definisi yang diberikan terhadap pajak baik pengertian secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah) atau pengertian secara yuridis (pajak adalah iuran yang dapat dipaksakan) dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak antara lain sebagai berikut:²⁴

1. Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atas undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
2. Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sektor negara (pemungut pajak/administrator pajak);
3. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan;
4. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak;
5. Selain fungsi budgeter (anggaran) yaitu fungsi mengisi Kas Negara/Anggaran Negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur / regulative);
6. Penegakan hukum tidak hanya diartikan sebagai tindakan memaksa orang atau pihak yang tidak mentaati ketentuan yang berlaku untuk mentaati peraturan tersebut, dimana hal ini lebih bersifat represif. Penegakan hukum juga dapat diartikan sebagai kemungkinan untuk memengaruhi orang atau berbagai pihak yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan hukum, sehingga hukum tersebut dapat berlaku sebagaimana adanya dan sebagaimana mestinya. Kalau arti yang terakhir ini dimasukkan sebagai bagian dari pengertian penegakan hukum, maka sosialisasi, penyuluhan dan pendidikan pajak bagi

²⁴ Erly Suandi, *Op. Cit*, halaman 11.

masyarakat seharusnya menjadi hal yang tidak terpisahkan dari penegakan hukum dalam arti luas di bidang pajak.

Pemerintah pada tahun 1983 telah mengadakan pembaharuan perpajakan nasional atau yang sering disebut sebagai *tax reforms*.²⁵ Pembaharuan perpajakan nasional kala itu antara lain dipicu oleh adanya kesulitan dana pembangunan yang disebabkan turunnya harga minyak bumi di pasar dunia. Sejak pertengahan tahun 1980 sampai dengan tahun 1990 harga minyak bumi di pasar dunia mengalami penurunan secara terus-menerus dan sangat drastis. Adanya penurunan harga minyak itu menyulitkan Indonesia, hal tersebut disebabkan karena sampai saat itu Indonesia masih mengandalkan penerimaan keuangannya dari sektor minyak dan gas.

Dampaknya antara lain pemerintah mengambil kebijakan untuk menyusun kembali skala prioritas dari proyek-proyek pembangunan. Kondisi tersebut mendorong pemerintah untuk mencari sumber-sumber lain selain dari minyak dan gas bumi yang dipandang mampu untuk

²⁵ Istilah *Tax Reform* sering diartikan sebagai pembaharuan perpajakan. Akan tetapi secara teoritis menurut Rochmat Soemitro, tidak semua pembaharuan peraturan di bidang pajak itu dinamakan sebagai *tax reform*, karena *tax reform* adalah pembaharuan perpajakan yang mendasar yang mengenai falsafahnya, mengenai sistem penetapannya, mengenai sistem pemungutannya, mengenai sistem sanksinya, mengenai kepastian hukumnya, mengenai kemudahannya, dan seterusnya. Lebih jauh dapat dilihat dalam Rochmat Soemitro, *Op. Cit.* halaman.15

memberikan pemasukan keuangan negara, bahkan bila memungkinkan untuk menggantikan kedudukan minyak dan gas bumi yang sampai saat itu menjadi pemasukan utama. Pilihan tertuju kepada pajak.

Mengenai tujuan hukum pada umumnya, Aristoteles yang telah terkenal dalam bukunya *Rhetorica*, menganggap bahwa hukum bertugas membuat adanya keadilan. Tujuan hukum pajak adalah membuat adanya keadilan dalam soal pemungutan pajak. Azas keadilan ini harus senantiasa dipegang teguh, baik dalam prinsip mengenai perundang-undangnya maupun dalam prakteknya sehari-hari. Inilah sendi pokok yang seharusnya diperhatikan baik-baik oleh setiap negara untuk melancarkan usahanya mengenai pemungutan pajak. Selain itu, yang dalam suatu negara dianggap adil, belum tentu dianggap demikian dalam negara lain. Misalnya : di Jepang pegawai negeri dibebaskan dari pajak pendapatan karena dipandang adil oleh sebab pegawai negeri telah langsung menyumbangkan tenaga dan pikirannya kepada pemerintah.

Sejak 1 Januari 1964 di Indonesia demikian juga, dengan pengertian, bahwa pajak pendapatannya dipikul oleh pemerintah. Sebaliknya di negara-negara lain, tidaklah pernah disinggung-singgung tentang pengecualian pajak pendapatan bagi pegawai negeri. Dalam mencari keadilan, salah satu jalan yang harus ditempuh ialah mengusahakan agar upaya pemungutan pajak diselenggarakan secara umum dan merata. Oleh karenanya maka diciptakanlah oleh rakyat pada

jaman itu, suatu dalil, bahwa pemungutan pajak harus bersifat umum dan merata.

Hanya sifat adil semacam itulah yang dapat dirasakan sesuai dengan rasa keadilan mereka, dan semenjak jaman itulah semboyan itu diteruskan hingga pada waktu ini, suatu syarat yang baik pula luhur, tetapi yang lebih mudah dicantumkan sebagai semboyan daripada dipraktekkannya. Sebab bermacam ragam kesulitan yang harus dihadapi di dalam penyelenggaraannya.

Pada abad ke-18, Adam Smith melancarkan ajarannya sebagai azas pemungutan pajak yang dinamainya "*The Four Maxims*" dengan uraiannya sebagai berikut :²⁶

1. Pembagian tekanan pajak di antara subyek pajak masing-masing hendaknya dilakukan seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya masing-masing, di bawah perlindungan pemerintah (asas-pembagian/asas kepentingan). Dalam asas "*equality*" ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi di antara sesama wajib pajak. Dalam keadaan yang sama, para wajib pajak harus dikenakan pajak yang sama pula;
2. Pajak yang harus dibayar oleh seseorang harus terang (*certain*) dan tidak mengenal kompromis (*not arbitrary*). Dalam asas "*certainty*" ini, kepastian hukum yang dipentingkan adalah yang mengenai subyek, objek, besarnya pajak, dan juga ketentuan mengenai waktu pembayarannya;
3. "*Every tax ought to be levied at the time, or in the manner, in which it is most likely to be convenient for the contributor to pay it.*" Teknik pemungutan pajak yang dianjurkan ini (yang juga disebut "*convenience of payment*"), menetapkan bahwa pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi para wajib pajak, yaitu saat sedekat-dekatnya dengan detik diterimanya penghasilan yang bersangkutan;
4. "*Every tax ought to be so contrived as both to take out and to keep out of the pockets of the people as little as possible over and above what it*

²⁶ Adam Smith *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (terkenal dengan nama *Wealth of Nations*) dalam Erly Suandi, *Op. Cit*, halaman 27-28.

brings into the public treasury of the State." Asas efisiensi ini menetapkan bahwa pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat-hematnya; jangan sekali-kali biaya pemungutan melebihi pemasukan pajaknya.

Selanjutnya menurut Hofstra dalam mengemukakan pendapatnya mengenai : "*The Four Maxims*" dari Adam Smith ini mengatakan bahwa dalam "formulasi klasik dari teori tentang pajak" itu terlihat adanya kepincangan dalam tubuh asas-asas tersebut, di samping kenyataan, bahwa cara perumusan Maxim pertama dirasakannya kurang tandas dan tuntas (*exact*). Misalnya : Oleh Adam Smith diwariskan kepada generasi penerusnya suatu persoalan penting, yaitu : Apa sajakah yang dapat dipakai sebagai ukuran untuk mengukur "*equality*" tersebut ? Namun demikian, ungkapan (Adam Smith) itu merupakan sesuatu yang merumuskan suatu asas pemungutan pajak yang dalam prinsip diikuti oleh para sarjana (pengikutnya) sepanjang masa.²⁷

Pada umumnya dalam hukum pajak, oleh sarjana-sarjana setelah (mangkatnya) Adam Smith, selain asas keadilan (yang tercakup dalam kategori besar di bawah nama "asas menurut falsafah hukum"), juga diajarkan asas-asas lain yang tidak kurang pentingnya untuk mendapatkan perhatian penuh, yaitu asas yuridis , asas ekonomis, dan asas finansial. Sebagaimana tercantum di dalam "*The Four Maxims*" yaitu: asas keadilan

²⁷ www.hukumpositif.com, online internet 7 Oktober 2009.

dalam maxim pertama asas yuridis dalam maxim ke-2, sedangkan asas ekonomis dan finansial masing-masing dalam maxim ke-3 dan ke-4.²⁸

Sesuai dengan proses pemungutan pajak, maka hukum pajak telah dibentuk oleh Negara untuk melakukan pemungutan pajak kepada rakyatnya, supaya dapat memberikan suatu pembenaran terhadap seluruh kebijakan pemerintah yang mewakili Negara dalam proses pemungutan pajak. Untuk itulah, hukum pajak yang dibentuk oleh Negara harus memerhatikan aspek-aspek yuridis dan sosial, demi terwujudnya fungsi pajak. Nilai-nilai filosofis yang mendasari tata cara pemungutan pajak oleh Negara kepada rakyat, merupakan hal yang penting untuk mengetahui keabsahan dari kegiatan pemungutan pajak. Oleh karena itu, dalam hal ini bermaksud menguraikan beberapa teori yang mendasari tata cara pemungutan pajak, seperti teori kewajiban pajak mutlak (teori bakti), teori gaya beli dan teori gaya pikul.

a. Teori Kewajiban Pajak Mutlak (Teori Bakti), yaitu teori yang berbeda dari teori sebelumnya yang tidak mengutamakan kepentingan-kepentingan negara di atas kepentingan warganya, maka teori berdasarkan atas paham *Organische Staatsleer* bahwa negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak dan telah diakui sejak berabad-abad yang lalu bahwa sebagai tanda bukti bakti kepada negara maka orang mempunyai kewajiban untuk membayar pajak.

²⁸ Ibid.

Menurut Van den Berge, menyatakan bahwa :

Negara sebagai *groepsverband* (organisasi dari golongan) dengan memerhatikan syarat-syarat keadilan, bertugas menyelenggarakan kepentingan umum dan karenanya dapat dan harus mengambil tindakan-tindakan yang diperlukannya, termasuk juga tindakan dalam pajak. Sehingga dasar hukum pajak terletak dalam hubungan rakyat dengan negara yang memungut pajak.²⁹

- b. Teori Gaya Beli, yaitu teori yang lebih modern, karena tidak mempersoalkan asal mulanya negara memungut pajak, melainkan hanya melihat kepada efeknya, dan memandang efek yang baik itu sebagai dasar keadilannya. Menurut teori ini seperti halnya pompa, yaitu mengambil daya beli dari rumah tangga dalam masyarakat untuk rumah tangga negara, dan kemudian menyalurkannya kembali ke masyarakat dengan maksud untuk memelihara hidup masyarakat dan untuk membawanya ke arah tertentu.³⁰

Teori ini mengajarkan, bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dapat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bukan kepentingan individu dan pula bukan kepentingan negara, tetapi kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya. Sehingga teori ini menitik beratkan ajaran kepada fungsi kedua dari pemungutan pajak, yaitu fungsi mengatur.

- c. Teori Gaya Pikul, yaitu teori yang menganggap bahwa dasar keadilan pemungutan pajak terletak dalam jasa-jasa yang diberikan oleh negara

²⁹ Erly Suandi, *Op. Cit*, halaman 28-30.

³⁰ www.hukumpositif.com, online internet 7 Oktober 2009.

kepada warganya, seperti perlindungan atas jiwa dan harta bendanya. Untuk keperluan ini diperlukan biaya yang dipikulkan oleh seluruh orang yang menikmati perlindungan itu, yaitu dalam bentuk pajak.

Menurut Sinninghe Damste, menjelaskan bahwa, selain dari gaya pikul juga harus pula diperhatikan kepentingan-kepentingan yang lain dari wajib pajak.

Menurut de Langen, menjelaskan bahwa :³¹

asas gaya pikul hingga kini masih tetap merupakan asas yang terpenting dalam hukum pajak, walaupun tidak disangkal bahwa ada asas lain yang juga menduduki tempat pertama, seperti asas perolehan utama dan asas kenikmatan, bahwa pajak dapat dipungut seimbang dengan jasa-jasa pemerintah yang telah dinikmati oleh wajib pajak seperti dalam jual beli, bahwa membayar sesuatu seimbang dengan apa yang diperolehnya.

3. Sistem *Self Assessment*

Self assesment merupakan salah satu sistem atau mekanisme pemungutan pajak. *Self assessment* sistem diterapkan di beberapa negara seperti Amerika, Jepang ,bahkan juga di Hindia Belanda dulu. Dalam sistem ini penghitungan berapa besarnya pajak yang harus dibayar dilakukan sendiri oleh wajib pajak, sehingga wajib pajak bersifat aktif. Pada tata cara *self assesment* kegiatan pemungutan pajak diletakkan pada aktivitas masyarakat sendiri dimana memberi kewajiban kepada wajib pajak untuk:

- a. Menghitung sendiri besarnya pendapatan/kekayaan/laba;

³¹ Ibid.

b. Menghitung sendiri besarnya pajak pendapatan/kekayaan/perseroan yang terutang dan menyetorkannya ke kas negara.

Wajib pajak bisa melihat dan memahami sendiri tentang bagaimana cara membayar pajak yang terutang, sehingga cara self assessment ini pada dasarnya memberi kemudahan bagi wajib pajak, cara ini disebut juga dengan MPS (Menghitung Pajak Sendiri).

Pada *full self assessment*, proses dan hak menetapkan sudah berada pada pihak Wajib Pajak. Proses dan hak menetapkan ini diwujudkan dalam mengisi SPT secara baik dan benar dan menyampaikannya kepada fiskus. Pengisian secara baik dan benar oleh Wajib Pajak dijamin oleh undang-undang seperti diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000³², yang telah di ubah dengan undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 yang menyatakan :

Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Berdasarkan Undang-undang Pajak Nasional sistem *self assessment* ini menganut prinsip ke- 3 dari prinsip-prinsip yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang sehingga dengan

³² Safri Nurmanu, *Op. Cit.* halaman 15

cara ini kejujuran dari wajib pajak sangat diperlukan dalam rangka pemungutan pajak.

Wajib pajak di sini harus mendaftarkan diri terlebih dahulu pada Kantor Direktorat Jenderal Pajak untuk dicatat sebagai wajib pajak sekaligus untuk mendapatkan Nomor Pajak Wajib Pajak (NPWP). Selain menghitung dan membayar sendiri wajib pajak juga harus melaporkan sendiri jumlah pajak yang dibayarkannya, sehingga diharapkan wajib pajak memiliki rasa tanggung jawab yang besar, karena sistem ini sangat membutuhkan partisipasi yang besar dari wajib pajak diantaranya kesadaran, kejujuran serta tanggung jawab.

Di Indonesia sistem ini diberlakukan pada Undang-Undang Pajak yang baru seperti pajak penghasilan (PPh) yang pelaksanaannya diatur dalam Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 dimana setiap orang pribadi, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak, badan, bentuk usaha tetap merupakan subjek pajak baik yang ada di dalam negeri maupun yang berada di luar negeri.

Reformasi sistem perpajakan di Indonesia sudah berjalan hampir 25 tahun, terhitung sejak disahkannya paket Undang-undang Perpajakan pada tahun 1983. Perubahan besar yang dilakukan saat itu bukan semata-mata mengubah nama dan organisasi dari Kantor Inspeksi Pajak menjadi Kantor Pelayanan Pajak, tetapi mengubah hampir seluruh landasan hukum dan tata cara pemajakannya yang disebut self assessment.

Makna *self assessment* adalah wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, melaporkan, dan membayar sendiri berapa pajak terutang dalam satu tahun pajak.³³ Sistem *self assessment*, peran fiskus cenderung pasif, yaitu sekadar mengawasi pemenuhan kewajiban perpajakan WP. Namun, pengawasan atau pemeriksaan pajak ini, jika dilihat dari konteks pembinaan WP, menjadi tidak efektif. Hal itu karena yang terjadi dalam proses pemeriksaan kecenderungannya adalah permainan antara WP dan fiskus. Akibatnya, meski *self assessment* sudah berjalan sekitar 25 tahun, kesadaran dan kepedulian wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya secara sukarela masih tetap rendah.

4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB tidak mendasarkan kepada surat ketetapan pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

³³ Ibid. halaman 50

Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-undang BPHTB adalah sebagai berikut :³⁴

- a. Sistem pemungutan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri yang pajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % dari nilai perolehan objek pajak (NPOP) atau 5 % dari NJOP PBB jika besarnya NPOP tidak diketahui atau kurang dari NJOP PBB.
- c. Dikenakan sanksi kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melakukan pelanggaran ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang BPHTB.
- d. Hasil penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada daerah dengan komposisi 80 % untuk daerah dan 20 % untuk pusat.

Perubahan Undang-undang BPHTB menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 difokuskan pada perubahan substansi dan penyesuaian terminologi yang berkaitan dengan perubahan struktur pemerintahan daerah dengan mempertimbangkan bahwa pemerintah daerah masih akan berkembang.

Berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah. Perubahan pengaturan BPHTB pada Undang-undang tersebut lebih diarahkan atau ditekankan pada substansi yang antara lain adanya penambahan obyek BPHTB yaitu waris dan hibah wasiat pada Pasal 2 ayat (2), penyesuaian penetapan besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang semula

³⁴ Lihat penjelasan Umum, Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB

ditetapkan secara Nasional diubah menjadi secara regional serta sanksi-sanksi bagi pejabat yang melanggar ketentuan dalam undang-undang BPHTB juga lebih di pertegas.

Konsideran Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 menyebutkan bahwa tanah dan bangunan adalah bagian dari sumber daya alam yang memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya, oleh karena itu mereka yang memperoleh hak atas tanah sudah sewajarnya apabila menyerahkan sebagian dari nilai pembayaran ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB.

BPHTB mempunyai kesamaan dengan PBB dipandang dari sisi aliran dana penerimaan daerah serta penggunaannya, bedanya BPHTB dikenakan secara nyata terhadap obyek berupa bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan PBB dikenakan secara nyata terhadap objek fisik *property* (tanah dan atau bangunan).

F. Metode Penelitian

Penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Secara epistemologis, ilmiah atau tidak suatu tesis adalah dipengaruhi oleh pemilihan dan penggunaan metode penulisan, bahan atau data kajian serta metode penelitian.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran

secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.³⁵ Penulisan tesis ini menggunakan metodologi sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif,³⁶ dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang peran Notaris Selaku PPAT dalam menerapkan sistem *Self Assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), halaman. 1

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI, 1986), halaman 52

dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.³⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analitis*. Menurut Irawan Soehartono³⁸ penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan berkaitan dengan peran Notaris Selaku PPAT dalam menerapkan sistem *Self Assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada peran Notaris Selaku PPAT dalam menerapkan sistem *Self Assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat.

3. Sumber dan Jenis Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.³⁹ Penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer yang didukung dengan data

³⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, edisi revisi, cetakan 24, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2007), halaman 9-10.

³⁸ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), halaman. 63.

³⁹ Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009) Halaman. 6.

sekunder, yaitu : data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau studi literatur.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini digunakan sumber dan jenis data sebagai berikut :

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau *interview* dan penyebaran angket atau *questioner*.⁴⁰
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.⁴¹

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya di analisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini digunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Data Primer

⁴⁰ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998), halaman 10

⁴¹ P. Joko Subagyo, *Metode penelitian, dalam Teori dan Praktek*. Cetakan kelima, (Jakarta : Rineka Cipta, 2006), halaman 88

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat melalui :

1. Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan peran Notaris selaku PPAT dalam menerapkan sistem *Self Assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat.

Sistem wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁴²

2. Daftar pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang yang terkait dengan peran Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *Self Assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat., untuk memperoleh jawaban secara tertulis. Dalam hal ini, daftar

⁴² Soetrisno Hadi, *Metodologi Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985). halaman 26

pertanyaan diberikan kepada pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kecamatan Tambora Jakarta Barat.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah :

1. Pejabat/pegawai Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kecamatan Tambora Jakarta Barat;
2. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wilayah Jakarta Barat sebanyak 3 (tiga) orang;

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi, yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan-bahan hukum primer, meliputi :
 - a) Peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
 - 2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
 - 3) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

- 4) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - 5) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - 6) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
 - 7) Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
 - 8) Undang-undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
 - 9) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan
 - 10) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- b) Peraturan Pemerintah :

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

c) Peraturan Menteri :

- 1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 3) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagian Pemerintah Daerah;
- 4) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 564/KMK.02/2001 tentang Penerbitan Surat Keputusan Otorisasi (SKO) sebagai Dasar Pengesahan Dana Bagi Hasil

Bagian Daerah dari Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :
 - a) Buku-buku mengenai perpajakan, PPAT & Kenotarisian, buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah. Selain itu, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia;
 - b) Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang pokok-pokok pikiran mengenai perpajakan.

Pada penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴³

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk

⁴³ *Ibid*, halaman 52

uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁴⁴

Untuk penarikan kesimpulan, penelitian ini menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini, pembahasan hasil penelitian dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang akan menyajikan landasan teori mengenai tinjauan umum pajak dan tinjauan umum PPAT.

⁴⁴ *Ibid.* halaman 10

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya dan hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya serta cara mengatasinya.

Bab IV Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pajak

1. Pengertian Pajak

Pajak menurut Rochmat Soemitro dalam bukunya Erly Suwandi adalah.⁴⁵

“peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus”nya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.”

Sedangkan S.I Djayadiningrat memberikan pengertian sebagai berikut:

“Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian daripada kekayaan ke kas negara disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan umum”.⁴⁶

Berdasarkan pada definisi tersebut, maka yang menjadi unsur dari pajak adalah:⁴⁷

- a. Pajak dipungut oleh negara (Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah) berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
- b. Dalam pembayaran pajak-pajak tidak dapat ditunjukkan kontra prestasi individu oleh pemerintah atau tidak ada hubungan langsung antara jumlah pembayaran pajak dengan kontra prestasi secara individu;

⁴⁵ Erly Suwandi, *Op. Cit*, Halaman 2

⁴⁶ Sunarko, *Perpajakan*, (Bandung : Armus,

⁴⁷ *Ibid.* halaman. 6

- c. Menyelenggarakan pemerintah secara umum merupakan kontra prestasi dari negara;
- d. Diperuntukan bagi pengeluaran rutin pemerintah jika masih surplus digunakan untuk "*Public Investment*";
- e. Pajak dipungut disebabkan adanya suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu pada seseorang;
- f. Pajak dapat pula mempunyai tujuan tidak *budgeter* atau mengatur.

Ciri-ciri di atas dapat disimpulkan bahwa pemungutan pajak oleh pemerintah pada dasarnya bertujuan pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan secara berdaya guna dan berhasil guna dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Menurut R. Santoso Brotodiharjo, pajak mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu:⁴⁸

- a. Fungsi *budgeter*
Fungsi ini terletak dan lazim dilakukan pada sektor publik dan pajak disini merupakan suatu alat yang dapat dipergunakan untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara / daerah sesuai dengan waktu-nya dalam rangka membiayai seluruh pengeluaran rutin dan pembangunan pusat / daerah.
- b. Fungsi mengatur
Merupakan fungsi yang dipergunakan oleh pemerintah pusat / daerah untuk mencapai tujuan tertentu yang berbeda di luar sektor keuangan negara / daerah, konsep ini paling sering digunakan pada sektor swasta.

Berdasarkan fungsi pajak tersebut dapat dipahami bahwa fungsi *budgeter* berkaitan dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara umumnya dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah pada khususnya dimaksudkan untuk mengisi kas negara / daerah sebanyak-banyaknya dalam rangka membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Agar pemungutan pajak tidak

⁴⁸ R. Santoso Brotodiharjo, *Op. Cit.*, halaman 212

menimbulkan hambatan maka pemungutan pajak harus dilakukan secara proporsional.

Adapun pemungutan menurut Musgrave sebagaimana dikutip oleh Abdul Halim harus memenuhi syarat-syarat berikut : ⁴⁹

1. Pemungutan pajak harus memenuhi syarat keadilan. Pemungutan pajak harus sesuai dengan tujuan hukum yakni mencapai keadilan Undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantara mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing, yang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.
2. Pemungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang atau memenuhi syarat yuridis. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan baik bagi negara maupun warganya.
3. Pemungutan pajak harus memenuhi syarat ekonomis atau tidak mengganggu perekonomian. Pemungutan pajak tidak sampai mengganggu perekonomian khususnya kegiatan perdagangan sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
4. Pemungutan pajak harus efisien dan didasarkan pada fungsi budgeter, artinya biaya pemungutan pajak harus ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutan.
5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana, maksud dari sistem ini agar memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Sesuai dengan sila kedua Pancasila “ Kemanusiaan yang adil dan beradab”, tujuan hukum pajak adalah keadilan. Asas keadilan dalam pemungutan pajak sementara harus dipegang teguh baik dalam prinsip-prinsip mengenai pelaksanaan perundang-undangan dalam hal ini adalah pejabat yang melaksanakan pemungutan pajak maupun bagi wajib pajak.

⁴⁹ Abdul Halim, *Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah*, (Yogyakarta :Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2000), halaman 146

Penyusunan dan pelaksanaan Undang-undang terutama oleh pejabat harus dilandasi kemanusiaan dan keadilan yang manusiawi, yang oleh wajib pajak akan diterima dengan penuh pengertian dan kesadaran akan kewajibannya. Negara berkembang sebaiknya memungut pajak sesuai dengan daya pikul seseorang, dan pajak yang demikian lazimnya tergolong pajak subyektif, artinya keadaan wajib pajak dan daya pikul wajib pajak mempunyai pengaruh besar dalam menentukan besarnya pajak yang harus dibayar. Tetapi pada kenyataannya, justru di negara berkembang seperti Indonesia pajak-pajak obyektif atau pajak-pajak langsung yang lebih banyak menjadi dasar pemungutan pajak.

Hal ini disebabkan karena pajak tidak langsung mudah dipungut dan tidak memerlukan administrasi yang rumit. Pelaksanaan pengaturan pajak perlu dibarengi dengan rasa kemanusiaan dan tidak dibenarkan pelaksanaan bertindak sewenang-wenang karena tindakan sewenang-wenang bertentangan dengan peri kemanusiaan.

2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB tidak mendasarkan kepada surat ketetapan pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-

undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-undang BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- e. Sistem pemungutan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.
- f. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % dari nilai perolehan obyek pajak (NPOP) atau 5 % dari NJOP PBB jika besarnya NPOP tidak diketahui atau kurang dari NJOP PBB.
- g. Dikenakan sanksi kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melakukan pelanggaran ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang BPHTB.
- h. Hasil penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada daerah dengan komposisi 80 % untuk daerah dan 20 % untuk pusat.

Sejak diberlakukannya Undang-undang Otonomi Daerah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB juga disempurnakan atau disesuaikan. Hal ini berkaitan dengan perubahan struktur pemerintahan daerah terutama berkaitan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, ini menunjukkan bahwa sekalipun pengelolaan BPHTB dilaksanakan oleh pemerintah pusat namun sebagian besar penerimaan BPHTB merupakan pendapatan daerah.

Perubahan Undang-undang BPHTB menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 difokuskan pada perubahan substansi dan penyesuaian terminologi yang berkaitan dengan perubahan struktur pemerintahan daerah dengan mempertimbangkan bahwa pemerintah daerah masih akan berkembang.

Sebenarnya BPHTB mempunyai kesamaan dengan PBB bila dipandang dari sisi aliran dana penerimaan daerah serta penggunaannya, bedanya hanya terdapat pada substansinya saja BPHTB dikenakan secara nyata terhadap obyek berupa bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan sedangkan PBB dikenakan secara nyata terhadap obyek fisik property (tanah dan atau bangunan).

Arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam perubahan Undang-undang BPHTB adalah :⁵⁰

- a. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional dibidang ekonomi yang bertumpu pada

⁵⁰ Marihot Pahala. Siahaan, *Op. Cit*, halaman 54

- kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerima pajak.
- b. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan yang berasal dari penerima pajak.

Perkembangan politik dan ekonomi yang terjadi di Indonesia serta berdasarkan kekurangan-kekurangan yang diketahui dalam pelaksanaan Undang-undang BPHTB selama kurang lebih satu setengah tahun mengakibatkan beberapa materi dalam undang-undang BPHTB yang dirasa kurang sesuai lagi dengan keadaan sekarang.

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tertuang dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 yang memuat pokok-pokok perubahan antara lain :⁵¹

- a. Memperluas cakupan obyek 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 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 tentang pemerintahan daerah dan pertimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah.

Adapun perubahan-perubahan yang diberlakukan sesuai dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, yaitu :

- a. Memperluas cakupan obyek pajak dengan mempertegas dasar jenis Hak Atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan Undang-undang Nomor 16 tahun 1985.

⁵¹ *Ibid*, halaman 54-55

- b. Pasal 2 ayat (2) adanya obyek baru berupa peralihan hak karena warisan, perlakuan pajak atas hibah wasiat dan pemberian hak pengelolaan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- c. Penetapan besarnya Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang berlaku secara regional, besarnya NPOPTKP masing-masing daerah berbeda-beda menurut usulan dari pemerintah daerah masing-masing.
- d. Mengakomodir bentuk-bentuk transaksi ekonomi akibat perkembangan dunia usaha seperti merger, akuisisi, peleburan usaha, pemekaran usaha dan lain-lain sebagai obyek pajak
- e. Harga transaksi lelang yang terdapat pada pengenaan pajak tanpa perlu membandingkan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB.
- f. Dasar pengenaan pajak dan saat terutangnya pajak disesuaikan dengan jenis obyek pajak.
- g. Ketentuan mengenai pengurangan pajak tergantung pada kondisi tertentu Wajib Pajak dengan obyek pajak, misalnya untuk kepentingan sosial atau pendidikan.
- h. Adanya ketentuan dan sanksi-sanksi bagi pejabat bahwa mengenai penandatanganan akta / risalah lelang / surat keputusan hanya dapat dilaksanakan oleh Pejabat apabila Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

- i. Dikenakan imbalan bunga dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya keputusan atau putusan banding.
- j. Penyesuaian terminologi tentang tempat pembayaran di tunjukan kepada Kas Negara melalui Kantor Pos dan Giro dan bank-bank persepsi yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.
- k. Berkaitan antara Undang-undang BPHTB dengan ketentuan Umum dan Tata cara perpajakan dengan ketentuan untuk hal-hal yang diatur dalam Undang-undang BPHTB berlaku dalam ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan disingkat KUP.

b. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan pada Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 meliputi :

- a) Pemindahan hak karena
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar tambah;
 - 3) hibah;
 - 4) hibah wasiat;
 - 5) waris;
 - 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10)Penggabungan usaha;
 - 11)Peleburan usaha;
 - 12)Pemekaran usaha;

13) Hadiah

- b) Pemberian hak baru, karena
 - 1) kelanjutan pelepasan hak;
 - 2) di luar pelepasan hak

Pelaksanaan perolehan hak karena jual beli, tukar menukar, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, penukaran usaha dan hadiah pada umumnya dilakukan di hadapan/oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris , perolehan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang oleh seseorang atau badan hukum dilaksanakan oleh Pejabat Lelang, putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap perolehan haknya dilaksanakan oleh hakim yang mengadili.

Pelaksanaan peralihan hak karena pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak, baik kepada orang pribadi maupun badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan terjadi saat diterbitkan surat keputusan pemberian hak baru oleh pejabat yang berwenang.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang diperoleh seseorang dari hibah wasiat dilakukan sendiri oleh yang bersangkutan sebelum pemberi hibah wasiat meninggal dunia, sedangkan perolehan hak karena waris dilaksanakan setelah pewaris meninggal dunia.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Undang-undang BPHTB ada enam hak atas tanah yang menjadi obyek pajak BPHTB. Hak atas tanah

tersebut mengacu pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu terdiri dari :

- a) Hak Milik
Adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
- b) Hak Guna Usaha
Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung, oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Perundang-undangan yang berlaku.
- c) 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 Dasar Pokok-pokok Agraria.
- d) Hak Pakai
Adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan oleh pejabat yang berwenang memberikan 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.
- e) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
Adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi juga hak atas sebagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- f) Hak Pengelolaan
Adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya 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.

Menurut ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 mengatur pengecualian obyek pajak bahwa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh :

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan azas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Selanjutnya ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang BPHTB menyebutkan bahwa yang menjadi subyek pajak adalah orang-orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, ini menunjukkan bahwa pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak. Badan atau badan hukum adalah organisasi, perkumpulan atau paguyuban lainnya yang pendiriannya dengan akta otentik dan oleh hukum diperlakukan sebagai personal atau sebagai orang, dimana subjek pajak tersebut dikenakan kewajiban untuk membayar pajak.

c. Dasar Pengenaan Pajak, Tarif dan Cara Perhitungan BPHTB

Dasar pengenaan pajak adalah nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yaitu dapat berupa harga transaksi (termasuk harga transaksi dalam Risalah Lelang) dan nilai pasar.

Menurut ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Nilai Perolehan Obyek Pajak dikelompokkan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu :

- a. Jual beli adalah harga transaksi
Tukar menukar, hibah, wasiat, waris, pemasukan hak dalam perseroan atau badan hukum lainnya. Pemisahan hak yang

mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah adalah nilai pasar.

- b. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Menurut Penjelasan Pasal 6 ayat (2) huruf a, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan (misal penjual dan pembeli) merupakan harga riil. Sedangkan Nilai Pasar sebagaimana diatur dalam Penjelasan pasal 6 ayat (2) huruf b, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah harga rata-rata dari transaksi jual secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah atau bangunan.

Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang adalah harga riil yang telah ditentukan oleh pejabat lelang atas tawaran harga tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK-01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Menurut Pasal 6 ayat (3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 menetapkan bahwa apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah Nilai Jual Obyek Pajak PBB, NJOP PBB tersebut tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang diterbitkan oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan wilayah tempat obyek berada. Apabila NJOP PBB yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat 3 belum ditetapkan, besarnya NJOP PBB tersebut dapat dimohonkan kepada Menteri Keuangan untuk menetapkannya.

Besarnya pajak terutang di hitung dengan cara mengalikan tarif 5% (lima persen) dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Rumusan perhitungan besarnya BPHTB adalah:

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP-NPOPTKP}) \times 5 \%$$

Di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat bahwa BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus derajat keatas atau satu derajat ke bawah dengan penerima hibah wasiat termasuk suami istri adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.

Atas permohonan Wajib Pajak dapat diberikan pengurangan BPHTB hal ini diatur dengan keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 518/KMK. 04/2000 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB, yang kemudian ditindak lanjuti oleh Dirjen Pajak dengan di keluarkannya keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor KEP-531/PJ/2000 tentang Tata Cara pemberian pengurangan BPHTB. Pengurangan dimaksud dapat diberikan dengan mendasarkan pada kondisi yang ada hubungannya dengan objek pajak maupun sebab-sebab tertentu.

Sebagai contoh besar pengurangan untuk wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang, sehingga rumus besarnya BPHTB karena waris, hibah wasiat dan hibah adalah :

$$\text{BPHTB} = 50\% \times ((\text{NPOP}-\text{NPOPTKP}) \times 5\%).$$

Tata cara penentuan besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 518/KMK.04/2000 yang mulai diberlakukan pada 1 Januari 2001 besarnya untuk setiap kabupaten/kota diusulkan oleh pemerintah daerah yang bersangkutan

kepada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak yang waktunya paling lambat 1 (satu) bulan sebelum tahun pajak dimulai.

Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat atas nama Menteri Keuangan menetapkan NPOPTKP dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah. Apabila Pemerintah Daerah tidak mengajukan usulan maka besarnya NPOPTKP ditetapkan oleh Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Setempat atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan perekonomian regional.

Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, Wajib Pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak, hal demikian yang dinamakan sistem pemungutan BPHTB yaitu *self assessment* yang artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan menggunakan adanya surat ketetapan pajak atau wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan terbitnya Surat Ketetapan Pajak (penjelasan Pasal 10 ayat 1) Pajak terutang yang telah dituangkan dalam SSB di bayar kepada Kas Negara melalui Kantor Pos atau Bank BUMN atau tempat pembayaran yang ditunjuk Menteri Keuangan.

Berkaitan dengan pemungutan BPHTB, berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selain pemungutan, maka hasil pungutan tersebut seluruhnya menjadi kewenangan daerah karena dengan berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah BPHTB merupakan salah satu Pajak Daerah, sehingga sebagai konsekuensinya tidak hanya pemungutannya saja tetapi segala sesuatunya yang berkaitan dengan BPHTB kewenangannya menjadi milik Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan bukan menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.

3. Sistem *Self Assessment*

a. Pengertian *Self Assessment System*

Sistem pemungutan pajak suatu negara bisa menggunakan *Self Assessment System*, menggunakan *Official Assessment System*, dan *Withholding Tax System*. *Self Assessment System* adalah menghitung adalah menilai sendiri, sehingga merupakan suatu sistem perpajakan yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk memenuhi dan melaksanakan kewajiban dan hak perpajakannya.

Dalam sejarah perkembangannya *self assessment* di Indonesia dikenal dua macam *self assessment*, yakni *semi self assessment* dan *full self assessment*. Dalam *semi self assessment*, yang dikenal dengan

nama MPS (Menghitung Pajak Sendiri), maka Wajib Pajak baru pada tahap 4 M, yakni : mendaftarkan diri, menghitung dan memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sedangkan proses dan hak menetapkan jumlah pajak masih tetap berada pada fiskus melalui penerbitan SKP (Surat Ketetapan Pajak).

Pada *full self assessment*, proses dan hak menetapkan sudah berada pada pihak Wajib Pajak. Proses dan hak menetapkan ini diwujudkan dalam mengisi SPT secara baik dan benar dan menyampaikannya kepada fiskus. Pengisian secara baik dan benar oleh Wajib Pajak dijamin oleh undang-undang seperti diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 yang telah di ubah menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 yang menyatakan : “Jumlah pajak yang tertuang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”.⁵²

Sistem *self assessment* sangat terpengaruh oleh tinggi rendahnya kesadaran masyarakat (Wajib Pajak) terhadap pajak. Dengan kata lain. Bagi negara yang tingkat kesadaran masyarakatnya rendah, sangat sulit untuk dikatakan bahwa pelaksanaan kewajiban perpajakannya telah berjalan dengan baik. Sebagai ukurannya bisa dilihat dari jumlah Wajib Pajak yang terdaftar, jumlah penerimaan pajak, tingkat pelaporan kewajiban pajak, dan lainnya.

⁵² Safri Nurmanu, *Op. Cit*, Hal. 111

b. Sistem *Self Assessment* Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan disebutkan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Hal ini secara tegas disebutkan dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun

1997 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Sistem *self assessment* pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga terdapat pada mekanisme pemberian pengurangan BPHTB sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasal 3 ayat (1) yaitu Wajib Pajak dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum melakukan pembayaran dan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terutang sebesar perhitungan setelah pengurangan. Pada sistem ini Wajib Pajak akan mengisi formulir SSB (Surat Setoran BPHTB) sendiri/kuasa serta menghitung berapa pajak terutang yang harus dibayar sesuai ketentuan dan ditandatangani kemudian Pajak terutang yang telah dituangkan dalam SSB di bayar kepada Kas Negara melalui Kantor Pos atau Bank BUMN atau tempat pembayaran yang ditunjuk Menteri Keuangan.

Pelaporan bahwa Wajib Pajak telah melakukan pembayaran BPHTB dengan menyerahkan lembar ke-3 SSB tersebut ke Kantor Pelayanan PBB setempat setelah divalidasi Kantor Pos/Bank tempat pembayaran yang ditunjuk Menteri Keuangan.

B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sebelum berlakunya UUPA, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk kolonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie* (Stbl. 1834:27), yang dilaksanakan oleh hakim-hakim pada *Raad Van Justitie* selaku Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Kadaster (Kantor Pendaftaran Tanah) yang menjadi kewenangan dan tanggung jawab Kepala Kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan Stbl 1947:53, dimana yang diberi wewenang untuk membuat akta balik nama adalah Kepala Kadaster, sehingga Kepala Kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu:

- a. Sebagai Pejabat Balik Nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan Hakim *Raad Van Justitie* sebagai Pejabat Balik nama berakhir;
- b. Sebagai Kepala Kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.

Dengan berlakunya UUPA, maka berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya *Overschrijvings Ordonantie* maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Sebagai pelaksanaan UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai tonggak sejarah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di ubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁵³ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan PPAT Dan akta PPAT, maka terdapat karakter yuridis dalam Putusan Mahkamah Agung, yaitu :

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2008) Halaman. 476

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62

K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 :

Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.

- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302

K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 :

PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1986, jo Pasal 19 PP nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 10 Tahun 1961, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu sebagian dari kegiatan Pendaftaran Tanah yang merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikatakan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.⁵⁴

Berkaitan dengan hal di atas menurut pendapat Jimly Asshiddiqie dikatakan.⁵⁵

⁵⁴ *Ibid*, Halaman. 487.

⁵⁵ www.mahkamahkonstitusi.go.id

“Dalam menjalankan fungsinya, PPAT tidak bertanggung jawab secara fungsional kepada siapapun, termasuk kepada Pejabat Pemerintah yang mengangkatnya. PPAT hanya bertanggung jawab secara hukum kepada Hakim di Pengadilan apabila ia disangka dan dituduh melakukan tindak pidana atau jika ia diminta bertanggung jawab secara profesional menurut norma-norma etika profesinya sendiri melalui Dewan Kehormatan atau Komisi Etika yang dibentuk oleh organisasi profesinya sendiri”.

Dengan demikian, eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan pada tanggal 8 Oktober 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998.

Untuk menjalankan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yakni : ⁵⁶

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;

⁵⁶ *Ibid*, Halaman. 478

6. Lulusan pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah

Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur mengenai 3 (tiga) macam PPAT yaitu:

- a. PPAT selaku Pejabat Umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan daerah kerja Kota atau Kabupaten;

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara:

Camat atau Kepala Desa ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT. Penunjukan Camat selaku PPAT Sementara, sepanjang wilayah kerjanya masih termasuk dalam daerah Kota atau Kabupaten yang formasi PPAT belum terpenuhi.

PPAT Sementara diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dengan wilayah kerjanya meliputi wilayah kecamatannya. Kewenangan Camat selaku PPAT Sementara sama dengan PPAT selaku Pejabat Umum, kecuali wilayah kerjanya.

Sedangkan Kepala Desa atau Lurah dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara dalam hal:

1. Letak desa sangat terpencil;

2. Banyak bidang tanah yang sudah terdaftar tetapi tidak ada PPAT disana.
- c. Kepala Kantor Pertanahan ditunjuk selaku PPAT khusus yang kewenangannya meliputi:
1. Pembuatan akta yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program pelayanan masyarakat;
 2. Pembuatan akta tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas *resiprositas* sesuai dengan pertimbangan Departemen Luar Negeri.

Kedudukan PPAT (dahulu Pejabat Balik Nama) tidak lain adalah hasil dari produk politik hukum tanah pada zamannya, dengan penempatan PPAT (Pejabat Balik Nama) yang tercermin atau terwujud berdasarkan sumber kewenangan PPAT yang berasal dari Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yaitu:

- a) Di bidang Hukum Keperdataan, untuk membuat akta-akta tanah seperti akta jual-beli, akta hibah dan lainnya;
- b) Di bidang Hukum Administrasi, dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang menjadi tugas pokok Pemerintah.

Sementara Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sebagai berikut:

- (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

- (2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Untuk daerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan menjadi 2 (dua) atau lebih tentunya dapat mengakibatkan perubahan daerah kerja PPAT didaerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan tersebut. Hal ini telah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sebagai berikut :

- (1) apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semua harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II yang baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan;
- (2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota daerah Tingkat II yang baru.

Berdasarkan rumusan di atas dapat dipahami bahwa dalam ayat (1) memberikan suatu kemudahan kepada PPAT untuk memilih salah satu wilayah kerjanya, dan jika ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu diberi dia tenggang waktu satu tahun untuk memilih, dan jika dia tidak memilih salah satu dari daerah tersebut, maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah

kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah satu tahun tidak lagi berwenang. Sedangkan dalam masa peralihan yang lamanya 1 (satu) tahun PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan rumah Susun yang terletak di wilayah Daerah Tingkat II yang baru maupun yang lama.

4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tugas Pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :⁵⁷

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian Hak Bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Selanjutnya menurut Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No.3 Tahun 1997, menyebutkan sebagai berikut :

⁵⁷ *Ibid*, Halaman. 477.

- (1) pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan;
- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Atas ayat (1) maka tugas dari PPAT adalah melakukan perekaman perbuatan hukum (*recording of deeds of conveyance*) sebagaimana diatur dalam ayat (2). Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 3 PP No.37/1998, disebutkan :

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Demikian PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT, di sesuatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut. Sedangkan kewenangan PPAT khusus tersebut adalah pembuatan akta PPAT yang secara khusus ditentukan.

Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sebagai berikut :

- (1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri;
- (2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun takwin;
- (3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :
 - a. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan, dan
 - b. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjasi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar

pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Dalam penjelasan ayat (1) Pasal diatas, ada hal yang mengherankan bahwa untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri. Penulis tidak sependapat dengan penjelasan tersebut, karena yang menentukan keotentikan suatu akta yaitu kewenangan pejabat yang membuatnya, komparasi, nama-nama dan tanggal akta dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada, hal itulah yang membuat akta itu otentik.

5. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berkaitan dengan dengan kewajiban PPAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT mempunyai kewajiban :

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. menyerahkan protokol PPAT dalam hal :

- 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
 - f. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
 - g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
 - h. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;

- i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT adalah satu bulan setelah pengambilan Sumpah Jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 adalah :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor di satu (1) kantor dalam suatu daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap

hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tints yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat.

C. Jabatan Notaris

Banyak orang awam yang salah mengerti mengenai Kedudukan, fungsi dan peranan Notaris dalam masyarakat khususnya dalam bidang hukum. Tidak sedikit pula masyarakat yang menganggap bahwa notaris hanya “tukang stempel” yang “kalah pintar” dari advokat/pengacara, sehingga mereka sering membawa draft dari pengacara atau advokat mereka dan meminta notaris untuk menyalinnya dalam bentuk akta otentik.

1. Kedudukan Seorang Notaris

Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat yang disegani, namun saat ini kedudukannya agak disalahmengerti oleh kebanyakan orang. Mungkin hal tersebut disebabkan oleh tindakan dan perilaku para notaris itu sendiri.

Pertama-tama yang perlu diketahui bahwa notaris di Indonesia mempunyai fungsi yang berbeda dengan notaris di Negara-negara *Anglo-Saxon notary public* seperti Singapura, Amerika dan Australia, karena Indonesia menganut sistem hukum Latin/Continental.

Notaris Latin berkarakteristik utama dimana ia menjalankan suatu fungsi yang bersifat publik. Diangkat oleh Pemerintah dan bertugas menjalankan fungsi pelayanan public dalam bidang hukum, dengan demikian ia menjalankan salah satu bagian dalam tugas negara. Seorang notaris diberikan kuasa oleh Undang-Undang untuk membuat suatu akta memiliki suatu nilai pembuktian yang sempurna dan spesifik. Oleh karena kedudukan notaris yang independent dan tidak memihak, maka akta yang dihasilkannya merupakan simbol kepastian dan jaminan hukum yang pasti.

Dalam sistem hukum latin notaris bersifat netral tidak memihak, dan wajib memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat. Itu sebabnya

seorang notaris dalam menjalankan tugasnya tidak bisa didikte oleh kemauan salah satu pihak sehingga mengabaikan kepentingan pihak lainnya (meskipun sungguh sangat disesalkan bahwa sekarang banyak notaris yang mau didikte oleh pelanggannya sekalipun harus bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau kode etik profesi).

2. Fungsi Seorang Notaris

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, karakter yuridis notaris dimuat dalam:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973 :

Judex factie dalam amar putusannya membatalkan akta notaris, hal ini adalah tidak dapat dibenarkan, karena notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut.

- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994 :

Akta otentik menurut ketentuan ex Pasal 165 HIR jo 265 Rbg jo 1868

BW merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya.

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 :

Suatu akta notaris sebagai akta otentik yang isinya memuat 2 (dua) perbuatan hukum, yaitu :(1) Pengakuan hutang, dan (2) kuasa mutlak untuk menjual tanah, maka akta notaris ini telah melanggar adagium. Bahwa satu akta otentik hanya berisi satu perbuatan hukum saja. Akta

Notaris yang demikian itu tidak memiliki *executorial titel* ex Pasal 224 HIR dan tidak sah.

Berkaitan dengan kedudukan Notaris dan PPAT selaku Pejabat Umum, kriteria Pejabat Umum berdasarkan undang-undang, maka dalam hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yang berbunyi: "Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya".

Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta otentik, dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum, batas wewenang dan tempat dimana Pejabat Umum itu berwenang serta bentuk aktanya.

Suatu akta memperoleh stempel otentisitas, maka harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara.⁵⁸

Selanjutnya menurut Irfan Fachridin, Pasal 1868 KUHPerdara secara implisit memuat perintah kepada pembuat undang-undang supaya mengatakan suatu undang-undang yang mengatur perihal tentang Pejabat Umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta

⁵⁸ GHS, Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Erlangga, 1992), Halaman 60

bantuannya jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta otentik.⁵⁹

Berikutnya menurut Wawan Setiawan mengatakan lahirnya akta otentik jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum bukan berdasarkan undang-undang, sehingga dengan demikian bagi yang mempersoalkan apakah akta itu otentik atau bukan otentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari Pejabat Umum.⁶⁰

Apabila dilihat dari kenyataannya pengaturan dalam hukum positif yang merupakan produk hukum nasional, pengaturan Pejabat Umum hanya terdapat pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai implementasi dari Pasal 1868 KUHPerdara, telah menunjuk Notaris selaku Pejabat Umum.

Penjabaran kewenangan Notaris selaku Pejabat Umum antara lain dimuat dalam Pasal 15 ayat (1), yang berbunyi:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

⁵⁹ Irfan Fachridin, *Kedudukan Notaris dan Akta-aktanya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Varia Peradilan 111 (1994), hal. 146.

⁶⁰ Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Sistem Hukum dibandingkan dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah (Jakarta: 5 November 1997), hal. 3.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3. Peranan Notaris Selaku PPAT Dalam Penerapan Sistem *Self Assessment* Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berkaitan Dengan Akta yang Dibuatnya

Salah satu sumber dana yang termasuk dalam bagian Dana Perimbangan yang termuat dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah adalah penerimaan dari bagi hasil pajak (Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan bagi hasil bukan pajak/Sumber Daya Alam (SDA).

Menurut Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 564/KMK.02/2001 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagian Pemerintah Daerah, disebutkan bahwa :

- (1) Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan negara.
- (2) 20 % (dua puluh persen) dari hasil penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah Pusat dan harus disetor sepenuhnya ke rekening Kas Negara.
- (3) 80 % (delapan puluh pe 88 dari hasil penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian penerimaan untuk Pemerintah

Daerah dan harus disetor sepenuhnya ke rekening Kas Daerah.

(4) Hasil penerimaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibagi untuk Pemerintah Daerah Tingkat I dan Pemerintah Kabupaten/Kota dengan perimbangan sebagai berikut:

- a. Pemerintah Propinsi : 20 % (dua puluh persen);
- b. Pemerintah Kabupaten/Kota: 80 % (delapan puluh persen).

Melihat besarnya persentase pembagian hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang relatif lebih besar dibandingkan Pemerintah Propinsi maupun Pemerintah Pusat, maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan potensi sumber penerimaan daerah dari dana perimbangan yang perlu digali dan dikelola semaksimal mungkin untuk mendukung pembiayaan pembangunan di Kabupaten/Kota.

Dari hasil penelitian, persentase terendah dalam self assesment adalah responden dari Wajib Pajak yang hanya 20 % sehingga masuk pada kategori tidak baik, sedangkan persentase tertinggi adalah Notaris/PPAT sebesar 100% yang masuk pada kategori sangat baik. Rendahnya persentase Wajib Pajak ini lebih banyak dipengaruhi faktor self assesment karena mereka hanya tergantung pada hitungan Notaris/PPAT atau pegawainya dan kurang mau berusaha menghitung sendiri Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar.

Disahkannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah memunculkan berbagai macam tanggapan, baik yang datang dari kalangan Notaris sendiri, maupun dari pihak lain yang merasa Undang-Undang tersebut telah “memangkas” kewenangan yang selama ini merupakan kewenangannya.

Seperti biasa, setiap diberlakukannya undang-undang baru, tentu akan menimbulkan pro dan kontra. Untuk Undang-Undang Jabatan Notaris ini, polemik terus bergulir, khususnya mengenai beberapa Pasal yang dapat menjadi sumber keragu-raguan dalam pelaksanaannya, pada hal seperti dinyatakan dalam pembukaannya, undang-undang ini dibuat untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *Self Assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya, maka perlu diuraikan terlebih dahulu mengenai masing-masing jabatan tersebut.

1. Jabatan Notaris

Kedudukan dan Fungsinya

Banyak orang awam yang salah mengerti mengenai Kedudukan, fungsi dan peranan Notaris dalam masyarakat khususnya dalam bidang hukum. Tidak sedikit pula masyarakat yang menganggap bahwa notaris

hanya “tukang stempel” yang “kalah pintar” dari advokat/pengacara, sehingga mereka sering membawa draft dari pengacara atau advokat mereka dan meminta notaris untuk menyalinnya dalam bentuk akta otentik.

a) Kedudukan Seorang Notaris

Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat yang disegani, namun saat ini kedudukannya agak disalahmengerti oleh kebanyakan orang. Mungkin hal tersebut disebabkan oleh tindakan dan perilaku para notaris itu sendiri.

Pertama-tama yang perlu diketahui bahwa notaris di Indonesia mempunyai fungsi yang berbeda dengan notaris di Negara-negara *Anglo-Saxon notary public* seperti Singapura, Amerika dan Australia, karena Indonesia menganut sistem hukum *Latin/Continental*.

Notaris Latin berkarakteristik utama dimana ia menjalankan suatu fungsi yang bersifat publik. Diangkat oleh Pemerintah dan bertugas menjalankan fungsi pelayanan publik dalam bidang hukum, dengan demikian ia menjalankan salah satu bagian dalam tugas negara. Seorang notaris diberikan kuasa oleh Undang-Undang untuk membuat suatu akta memiliki suatu nilai pembuktian yang sempurna dan spesifik.

Oleh karena kedudukan notaris yang independent dan tidak memihak, maka akta yang dihasilkannya merupakan simbol kepastian dan jaminan hukum yang pasti.

Dalam sistem hukum latin notaris bersifat netral tidak memihak, dan wajib memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat. Itu sebabnya seorang notaris dalam menjalankan tugasnya tidak bisa didikte oleh kemauan salah satu pihak sehingga mengabaikan kepentingan pihak lainnya (meskipun sungguh sangat disesalkan bahwa sekarang banyak notaris yang mau didikte oleh pelanggannya sekalipun harus bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau kode etik profesi).

b) Fungsi Seorang Notaris

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (figur) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tandatangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.

Selain itu terdapat karakter yuridis Notaris yang ada, yaitu :

- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973 :

Judex factie dalam amar putusannya membatalkan akta notaris, hal ini adalah tidak dapat dibenarkan, karena notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut.

- 3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994 :

Akta otentik menurut ketentuan ex Pasal 165 HIR jo 265 Rbg jo 1868

BW merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya.

- 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 :

Suatu akta notaris sebagai akta otentik yang isinya memuat 2 (dua) perbuatan hukum, yaitu :(1) Pengakuan hutang, dan (2) kuasa mutlak untuk menjual tanah, maka akta notaris ini telah melanggar adagium. Bahwa satu akta otentik hanya berisi satu perbuatan hukum saja. Akta Notaris yang demikian itu tidak memiliki *executorial titel* ex Pasal 224 HIR dan tidak sah.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka karakter yuridis Notaris dan akta Notaris, yaitu :

- 1) Pembatalan akta Notaris oleh hakim tidak dapat dibenarkan, karena akta tersebut merupakan kehendak para penghadap;
- 2) Fungsi Notaris hanya mencatatkan keinginan penghadap yang dikemukakan di hadapan Notaris;
- 3) Notaris tidak mempunyai kewajiban materil atas hal-hal yang dikemukakan di hadapan Notaris;

- 4) Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, para ahli warisnya dan siapa saja yang mendapat hak dari akta tersebut;
- 5) Tiap akta Notaris (atau satu akta Notaris) hanya memuat satu tindakan atau perbuatan hukum saja. Jika satu akta Notaris memuat lebih dari satu perbuatan hukum, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan title eksekutorial dan tidak sah.

2. Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Undang-undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sejak awal lahirnya telah menimbulkan berbagai macam polemik karena adanya beberapa ketentuan dalam Pasal-Pasal undang-undang tersebut yang bersifat kontroversial. Salah satu diantaranya adalah mengenai keberadaan Pasal 15 UUJN, terutama setelah adanya Keputusan Mahkamah Konstitusi No 009-014/PUU-III/2005 tanggal 13 September 2005 tentang Pengujian UUJN terhadap UUD 1945. Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tersebut ternyata hingga saat ini tetap tidak bisa dilaksanakan baik oleh Notaris maupun oleh Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, terdapat karakter yuridis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

- 3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 :

Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.

- 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 :

PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1986, jo Pasal 19 PP nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 10 Tahun 1961, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka karakter yuridis PPAT dan akta PPAT, yaitu :

- 1) PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan atau dalam bidang pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT sesuai aturan hukum yang berlaku;
- 2) Akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
- 3) Dalam kedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata;

4) Akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena akta PPAT bersifat bilateral (kontraktual), sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur dan bahkan sama sekali tidak menyinggung mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seperti halnya dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juga tidak menyebut adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apalagi mengaturnya. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan Pejabat saja.

Di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebut sebagai Pejabat Umum, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau yang disebut pejabat umum itu diangkat oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Dengan dinyatakannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Undang-undang Hak Tanggungan itu sebagai Pejabat Umum, maka diakhiri keragu-raguan mengenai penamaan, status hukum, tugas dan kewenangan Pejabat tersebut.

Sesungguhnya didalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun juga telah disebutkan mengenai tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu sebagai Pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pembebanan hak tanggungan atas satuan rumah susun, tetapi undang-undang ini juga tidak menyebutkan dengan jelas penamaan dan status PPAT. Baru di dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) disebutkan dengan jelas mengenai penamaan, status dan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu, sebagai Pejabat Umum.

Dengan ditegaskannya nama, kedudukan dan status hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Undang-undang Hak Tanggungan, maka selanjutnya ketentuan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah itu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan, bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kata-kata dibantu telah menimbulkan salah pengertian pada sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun BPN. Pejabat Pembuat Akta Tanah seakan-akan adalah merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala

Kantor Pertanahan, harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang menurut Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kepala Kantor Pertanahan, dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan hak tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan dikantornya yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang kecuali dalam hal yang dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah ada ketentuannya dalam Undang-Undang 16 tahun 1985, Undang-undang 4 tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan-peraturan hukum materil yang bersangkutan. Dalam pengertian itulah ketentuan Pasal 6 ayat 2 tersebut harus diartikan.

Menurut Jimly Asshiddiqie, harus dibedakan antara pertanggung jawaban fungsional PPAT dari pengertian pertanggung jawaban hukum dan pertanggung jawaban profesional PPAT. Dalam menjalankan fungsinya, PPAT tidak bertanggung jawab secara fungsional kepada siapapun,

termasuk kepada Pejabat Pemerintah yang mengangkatnya. PPAT hanya bertanggung jawab secara hukum kepada Hakim di Pengadilan apabila ia disangka dan dituduh melakukan tindak pidana atau jika ia diminta bertanggung jawab secara professional menurut norma-norma etika profesinya sendiri melalui Dewan Kehormatan atau Komisi Etika yang dibentuk oleh organisasi profesinya sendiri.⁶¹

Sedangkan mengenai surat keputusan pengangkatan dan pemberhentian seorang PPAT hanya mempunyai sifat administratif. Oleh karena itu secara administratif PPAT tetap bertanggung jawab kepada pemerintah yang mengangkatnya. Artinya jika ia tidak memenuhi syarat administratif, ia tidak dapat diangkat menjadi PPAT, sebaliknya jika ia gagal memenuhi bukti-bukti lain yang dapat dijadikan alasan pemberhentiannya dari jabatan PPAT, maka ia akan diberhentikan dari jabatan PPAT oleh pejabat Pemerintah yang mengangkatnya sebagai PPAT.

Dari uraian-uraian mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut di atas, terutama setelah berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan Tahun 1996, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud adalah Notaris atau orang-orang yang diangkat menjadi Pejabat Umum oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah terlebih dahulu lulus dalam ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan

⁶¹ www.mahkamahkonstitusi.go.id

Pertanahan Nasional Nomor 37 Tahun 1998. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, dimana semua jenis akta itu diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim.

Kewenangan Menteri Agraria/Kepala BPN untuk menentukan bentuk akta Pejabat pembuat Akta Tanah tersebut adalah kewenangan yang diberikan oleh dirinya sendiri, dan hal itu bermula dari menentukan bentuk akta hipotik dan mengatur hukum acara serta kekuatan hukum dari sertifikat.

Kesalahan dan kekeliruan tersebut terus berlanjut, terutama bertalian atau yang berkenaan dengan akta-akta perjanjian yang bertalian dengan hak atas tanah, demikian pula halnya yang bertalian dengan pejabat yang berwenang membuat akta tersebut, antara lain sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berkaitan dengan kedudukan Notaris dan PPAT selaku Pejabat Umum, kriteria Pejabat Umum berdasarkan undang-undang, maka dalam hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.

Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta otentik, dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum, batas wewenang dan tempat dimana Pejabat Umum itu berwenang serta bentuk aktanya.

Suatu akta memperoleh stempel otentisitas, maka harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerduta.⁶²

Selanjutnya menurut Irfan Fachridin, Pasal 1868 KUHPerduta secara implisit memuat perintah kepada pembuat undang-undang supaya mengatakan suatu undang-undang yang mengatur perihal tentang Pejabat Umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta otentik.⁶³

Berikutnya menurut Wawan Setiawan mengatakan lahirnya akta otentik jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum bukan berdasarkan undang-undang, sehingga dengan demikian bagi yang mempersoalkan apakah

⁶² GHS, Lumban Tobing, *Op. Cit*, Halaman 60
⁶³ Irfan Fachridin, *Op. Cit*, Halaman 146

akta itu otentik atau bukan otentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari Pejabat Umum.⁶⁴

Apabila dilihat dari kenyataannya pengaturan dalam hukum positif yang merupakan produk hukum nasional, pengaturan Pejabat Umum hanya terdapat pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai implementasi dari Pasal 1868 KUHPerdara, telah menunjuk Notaris selaku Pejabat Umum.

Penjabaran kewenangan Notaris selaku Pejabat Umum antara lain dimuat dalam Pasal 15 ayat (1), yang berbunyi:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

A.W. Voor membagi pekerjaan Notaris menjadi 2 bagian, yaitu :⁶⁵

- 1) Pekerjaan legal, yaitu pekerjaan yang diperintahkan oleh undang-undang. Pekerjaan ini merupakan tugas sebagai pejabat untuk melaksanakan sebagian kekuasaan Pemerintah, diantaranya yaitu:
 - a) Memberi kepastian hukum;
 - b) Membuat grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial;
 - c) Memberi suatu keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan;
 - d) Memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang.
- 2) Pekerjaan ekstra legal, yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya dalam jabatan itu. Pekerjaan ini merupakan tugas lain yang dipercayakan kepadanya untuk menjamin dan menjaga "Perlindungan Kepastian hukum" dalam arti setiap orang mempunyai hak dan kewajiban yang tidak bisa dikurangi atau ditiadakan begitu saja baik karena masih di bawah umur

⁶⁴ Wawan Setiawan, *Op. Cit.*, Halaman 3

⁶⁵ Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, hal. 165-166.

atau mengidap penyakit ingatan. Kehadiran seorang notaris dalam hal-hal itu diwajibkan oleh UU dan ini adalah bukti kepercayaan pembuat UU kepada diri seorang Notaris.

Pekerjaan legal dan ekstra legal hanya dapat dilaksanakan oleh sebuah profesi yaitu orang-orang yang memiliki keahlian khusus dan dengan keahlian itu dapat menjalankan fungsi-fungsi pekerjaan legal dan ekstra legal. Berpijak pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan pendapat UU dan para ahli hukum tentang Pejabat Umum, maka dapat disimpulkan Pejabat Umum harus memenuhi kriteria yaitu:

- a) Pejabat Umum harus merupakan organ negara yang mandiri;
- b) Kewenangan Pejabat Umum untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan, kecuali oleh peraturan umum Notaris dinyatakan tidak berwenang atau turut berwenang bersama pejabat lain;

Peraturan umum, (*algemene verordening*) maksudnya adalah undang-undang, sehingga dengan demikian kewenangan pejabat umum harus diatur dalam bentuk undang-undang;

- c) Menjamin kepastian tanggalnya;
- d) Menyimpan asli aktanya;
- e) Memberikan grosse, salinan dan kutipan.

Berkaitan dengan eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pejabat Umum, hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan pelaksanaannya dituangkan

dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1998.

Secara historis Belanda sebagai negara asal adanya Pejabat umum di Indonesia hanya mengenal Notaris sebagai satu-satunya Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik. Lain halnya di Indonesia yang mengadopsi lembaga Pejabat Umum dari Belanda justru mengenal dua macam Pejabat Umum yaitu : Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dalam hal tertentu dijabat oleh orang yang sama, yaitu lulusan Spesialis Notariat (sekarang Program Magister Kenotariatan) dan secara essensial keduanya mempunyai fungsi yang sama selaku Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik.

Profesi Notaris merupakan suatu pekerjaan yang unik, undang-undang memberikan kewenangan kepada notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta otentik dibidang Hukum Perdata, oleh karena notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara, maka notaris dianggap sebagai bagian dari penguasa.

Notaris diangkat dalam jabatannya karena undang-undang. Notaris adalah seorang pejabat. Posisi notaris dapat dilihat sebagai suatu *anachronisms*, pada satu pihak menjalankan sebagian kekuasaan negara dan dilain pihak bekerja untuk diri sendiri dengan menjalankan profesi yang bebas. Hingga kini jabatan notaris pada hakekatnya masih menggunakan model dan

pola notariat pada permulaan abad ke 19 namun demikian notaris harus pula menjadi pelopor dibidang pelayanan hukum kepada masyarakat di era globalisasi.

Suatu jabatan yang tidak terlepas dari Notaris, adalah jabatan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang sangat banyak keterkaitannya dalam hal perpajakan, tentu saja karena PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta yang berkaitan seputar akta tanah, dimana pajak terhadap segala kegiatan mengenai pertanahan dan atau bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan negara.

Pengaturan ini masih menimbulkan banyak pertanyaan dalam pelaksanaannya, sehingga diharapkan adanya koordinasi yang baik dengan aparat pajak untuk menutupi kekurangan tersebut dan tentu saja untuk selanjutnya dikemudian dan diharapkan diadakan penyempurnaan terhadap ketentuan-ketentuan tersebut.

Tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekwensi dibidang hukum, Notaris selaku PPAT juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara dibidang hukum, yaitu PPh 21 (SSP) dan BPHTB (SSB) . Ini sering kali terjadi penyimpangan, sehingga merugikan negara dan tidak menutup kemungkinan Notaris selaku PPAT terlibat di dalamnya.

Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di *front* terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli.

Untuk mengetahui peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya di Wilayah Jakarta Barat diadakan wawancara dengan 3 orang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan 2 orang Petugas/Pegawai Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kecamatan Tambora Jakarta Barat.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan penerapan *Self Assessment* dengan responden Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah baik, karena pengetahuan para Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah baik.

Menurut responden Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, mereka mengetahui ketentuan peraturan BPHTB sebelumnya melalui sosialisasi yang dikoordinasi ketua IPPAT/INI Jakarta Barat. Pengetahuan para Notaris/PPAT tentang perkembangan peraturan-peraturan BPHTB yang dikeluarkan Menteri Keuangan atau Direktur Jenderal Pajak juga melalui asosiasi seperti IPPAT

Jakarta Barat (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau INI Jakarta Barat (Ikatan Notaris Indonesia Cabang Jakarta Barat).

Para Notaris/PPAT apabila mereka melakukan pengalihan hak atas tanah dalam menentukan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengadakan penghitungan sendiri, yaitu besarnya pajak terhutang adalah $5\% \times (\text{Nilai Perolehan Obyek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak})$, di mana Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditentukan secara regional tiap-tiap daerah, untuk Jakarta Barat sebesar Rp 60.000.000,00. Setelah diadakan perhitungan dan diketahui jumlah pajak yang harus di bayar maka Notaris/PPAT memberitahukan kepada wajib pajak dengan menyerahkan blanko SSB dan meminta untuk sesegera mungkin membayarnya.⁶⁶

Pada umumnya para petugas/pegawai sudah mengetahui dasar-dasar yang digunakan dalam penghitungan. Mereka juga mengetahui rumus untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga dapat dikatakan bahwa para Petugas/Pegawai telah mengetahui menerapkan *Self Assessment* dengan baik, beda halnya dengan kantor perpajakan karena sebelum mereka diangkat sebagai petugas/pegawai sebelumnya telah ada pendidikan mengenai Pajak khususnya BPHTB dan peraturan-peraturan baik itu Undang-undang dan peraturan pelaksanaan lainnya secara otomatis akan

⁶⁶ Emmy Halim, *Wawancara*, Notaris/PPAT di wilayah Jakarta Barat, tanggal 02 Maret 2010

dipelajari dan diketahui sepanjang mereka masih aktif bekerja di instansi Direktorat Jenderal Pajak.⁶⁷

Kontribusi pendapatan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap pembangunan di Kota Jakarta Barat cukup signifikan. Mengingat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan sumber pendapatan daerah yang cukup potensial, maka agar potensi tersebut bisa dioptimalkan Pemerintah Daerah Kotamadya Jakarta Barat menerapkan kebijakan untuk melaksanakan reformasi perpajakan, yaitu dengan *Self assesment*.

Sebenarnya pemerintah telah memberi kemudahan kepada para Wajib Pajak untuk menghitung sendiri pajak yang harus disetorkan. Dalam BPHTB sistem yang digunakan dalam penghitungan adalah *full Self Assessment*,⁶⁸ pada *full Self Assessment*, proses dan hak menetapkan sudah berada pada pihak Wajib Pajak. Proses dan hak menetapkan ini diwujudkan dalam mengisi SSB secara baik dan benar kemudian membayar sendiri di bank yang ditunjuk dan menyampaikan lembar ke 3 SSB tersebut ke Kantor Pelayanan PBB.

Pengisian secara baik dan benar oleh Wajib Pajak dijamin oleh undang-undang seperti diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 yang telah di ubah menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 yang menyatakan: "Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang

⁶⁷ Johannes Setiarso, *Wawancara*, Kasubag Umum KPP Pratama Tambora Jakarta Barat, tanggal 15 Maret 2010

⁶⁸ Safri Nurmanu, *Op. Cit*, Hal. 111

terutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan". Namun kenyataan yang terjadi di lapangan, banyak Wajib Pajak yang tidak mau repot-repot menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang, mereka menyerahkan kepada pihak lain yaitu kepada notaris/PPAT atau kepada pegawainya.⁶⁹

Menurut Pasal 5 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, tarif pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5 % (lima persen), sedangkan dasar pengenaan dan cara penghitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000.

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment* dimana Wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Sebagian besar pada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Barat telah melaksanakan *Self Assessment*, sedangkan pada Wajib Pajak sebagian besar masih mengikuti hasil penghitungan Notaris/PPAT atau pegawainya. Wajib Pajak menganggap bahwa hitungan yang ditetapkan Notaris/PPAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁰

⁶⁹ Burhanuddin Husaini, *Wawancara*, Notaris/PPAT di wilayah Jakarta Barat, tanggal 03 Maret 2010

⁷⁰ Eko Budi Setiono, *Wawancara*, Kasi bagian Pelayanan KPP Pratama Tambora Jakarta Barat, tanggal 15 Maret 2010

Self assesment dalam bidang perpajakan perlu disosialisasikan tidak hanya Wajib Pajak saja, namun harus disosialisasikan kepada seluruh masyarakat. cara sosialisasi yang bisa ditempuh adalah bekerja sama dengan pemerintah desa/kelurahan sampai ke tingkat Rukun Tetangga (RT) dan dengan Lembaga Swadaya Masyarakat yang mempunyai perhatian terhadap permasalahan reformasi perpajakan. Hal ini perlu dilakukan, karena masih banyaknya Masyarakat yang belum mengetahui BPHTB.

Masyarakat biasanya hanya mengetahui SPPT PBB, bahkan ada yang beranggapan BPHTB itu disamakan dengan SPPT PBB juga adanya anggapan yang keliru pada sebagian masyarakat, yang menganggap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) sebagai bukti kepemilikan dan adanya transaksi-transaksi jual beli dan pemindahan hak di bawah tangan.

Banyaknya orang yang telah mengenal pajak pada masyarakat kita belum pada pengertian masyarakat sadar pajak. Sadar pajak bisa dilihat dari 2 (dua) sisi yaitu sadar untuk memenuhi kewajiban perpajakan dan sadar tentang hak untuk menerima pelayanan publik yang dibiayai dari pajak. Kedua sisi tersebut merupakan sisi yang sukar untuk dipisahkan. Jika masyarakat telah sadar pajak dengan kesadaran yang tinggi, ini tidak hanya sadar untuk memenuhi kewajiban perpajakan saja, tetapi juga akan memelihara infrastruktur dan manfaat lainnya yang dibiayai oleh pajak, sehingga memiliki rasa memiliki (*sense of belonging*).

Berkaitan dengan adanya kedua sisi tersebut, jika wajib pajak telah memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak sebaliknya pemerintah harusnya memenuhi pelayanan yang dibiayai dari pajak. Jika dikaitkan dengan teori-teori yang ada mengenai perpajakan, menurut teori bakti yang menyatakan bahwa negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak sebagai tanda bukti bakti kepada negara maka orang yang mempunyai kewajiban/warganya agar membayar pajak. Hal ini sudah sesuai dengan kenyataan yang ada, dimana orang yang mempunyai kewajiban (melakukan peralihan atau mempunyai hak atas tanah) dituntut untuk membayar pajak pada negara.

Berbeda dengan teori gaya beli yang mengartikan sebagai pompa, yaitu mengambil daya beli dari rumah tangga dalam masyarakat untuk rumah tangga negara yang kemudian disalurkan kembali ke masyarakat dengan maksud untuk memelihara hidup bermasyarakat dan untuk membawanya kearah tertentu. Hal ini jika dihubungkan dengan pelaksanaan pajak yang sudah ada adalah sudah sesuai, yang berbeda adalah hanya istilahnya saja. Lain halnya dengan teori gaya pikul yang menyatakan bahwa dasar pemungutan pajak terletak pada jasa-jasa yang diberikan oleh negara kepada warganya, seperti perlindungan atas jiwa dan harta. Ini kurang sesuai jika dihubungkan dengan pelaksanaan pajak yang ada, karena pajak digunakan untuk kepentingan umum, jadi siapapun yang membayar pajak dalam jumlah besar maupun kecil pelayanan yang diterima oleh wajib pajak adalah sama.

Dari penerapan *Self Assessment* juga masih dirasa kurang adanya permasalahan dedikasi dan profesionalisme aparat pajak sendiri, karena mereka sering kali dalam pelayanan kurang cepat dalam menangani permasalahan, Wajib Pajak merasa kurang puas karena harus menunggu saat yang terkadang tidak bisa diperkirakan kapan selesai permasalahan tersebut.

Kelemahan dari pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama sebagai institusi yang menangani pajak adalah kurangnya sosialisasi kebijakan reformasi perpajakan kepada masyarakat luas. Meskipun mereka menyatakan bahwa mereka telah melakukan sosialisasi kepada masyarakat, namun masih banyak pula masyarakat yang belum mengetahui reformasi kebijakan di bidang perpajakan.

Berdasarkan pengamatan sekilas pada masyarakat khususnya pada masyarakat yang awam, mereka tidak tahu kalau ada pemenuhan pembayaran BPHTB apabila terjadi peralihan hak atas tanah/bangunan dan pemenuhan pembayaran/pelaporan tersebut *Self assesment*.

Berbagai upaya yang berkaitan dengan peningkatan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak harus terus dilakukan, termasuk dalam hal sosialisasi mengenai BPHTB. Guna mendapatkan hasil yang lebih optimal, upaya sosialisasi memerlukan terobosan pemikiran yang lebih kreatif dan inovatif bukan saja pada metodenya tetapi justru pada konsep pelayanan itu sendiri.

Harus diakui dibalik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan Notaris selaku PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kegiatan mengenai pertanahan dan atau bangunan merupakan salah satu sumber pendapatan negara.

Pengaturan ini masih menimbulkan banyak pertanyaan dalam pelaksanaannya, sehingga diharapkan adanya koordinasi yang baik dengan aparaturnya untuk menutupi kekurangan tersebut dan tentu saja untuk selanjutnya dikemudian hari diharapkan diadakan penyempurnaan terhadap ketentuanketentuan tersebut.

Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di front terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli.

Harus diakui dibalik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan Notaris selaku PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kewajiban-kewajiban perpajakan baik secara umum maupun khusus, tanggung jawab Notaris selaku PPAT menjadi semakin berat karena ini berkaitan dengan sanksi-sanksi yang diberikan oleh undang-undang dalam hal apabila Notaris selaku PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai perantara antara Aparatur pajak dengan Wajib Pajak.

Adanya keharusan peranan mewujudkan bahwa sesuatu dapat dipaksa melakukan kewajiban secara baik. Kesadaran dan kepatuhan hukum diharapkan terbentuk melalui penyuluhan dari aparaturnya pajak. Kewajiban aparaturnya pajak ditekankan pada memberi penyuluhan, informasi dan penerangan pada Notaris selaku PPAT maupun pada wajib pajak agar kesadaran para pihak tersebut meningkat serta diharapkan para aparaturnya pajak tidak memberikan kesempatan bagi Notaris selaku PPAT yang akan beniat merekayasa harga transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, seperti yang selama ini sering dilakukan oleh oknum-oknum pajak.

Memberikan pelayanan yang maksimal, cepat dan simpatik kepada masyarakat yang menjadi klien merupakan salah satu kunci keberhasilan Notaris selaku PPAT. Hal-hal seperti itu sangat berkesan bagi masyarakat. Biasanya kesan yang mereka peroleh ketika berurusan dengan Notaris akan cepat berkembang dari mulut ke mulut di antara mereka. Bila seorang Notaris yang berkantor di wilayah tersebut sudah berhasil menarik simpati masyarakat sekitarnya, maka masyarakat sekitarnya pun akan berdatangan ke kantornya.

Kerja keras dan sikap profesionalisme yang tinggi memang penting bagi keberhasilan seorang Notaris selaku PPAT. Tetapi selain dua hal tersebut, tak kalah pentingnya adalah sikap sabar, telaten dan pantang menyerah, karena tanpa sikap seperti itu Notaris selaku PPAT bisa gagal dalam menjalankan profesinya. Apalagi sekarang persaingan kerja Notaris selaku PPAT cukup berat.

Dalam hal memberi keterangan mengenai pengenaan pajak terhadap suatu transaksi di Kantornya seorang Notaris selaku PPAT haruslah jelas dan transparan, sehingga tidak menimbulkan kecurigaan ataupun selisih pendapat diantara keduanya.

Hal tersebut sebaiknya seorang yang menjabat sebagai Notaris selaku PPAT, semestinya memiliki integritas moral yang tinggi, tidak terpengaruh oleh godaan apa pun dalam menerapkan ketentuan aturan yang berlaku. Karena seorang Notaris selaku PPAT harus teguh memegang moralitas dan tahan godaan.

Faktor kehati-hatian dan kejelian juga harus dan wajib dimiliki oleh setiap Notaris selaku PPAT sehingga mampu mengemban tugas dengan baik, mengingat profesi Notaris selaku PPAT yang walaupun sebagai pejabat umum negara tapi tidak mengenal kebal hukum.

4. Hambatan-Hambatan yang Muncul Dalam Penerapan Sistem *Self Assessment* Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) Oleh Notaris Selaku PPAT Berkaitan Dengan Akta yang Dibuatnya Serta Cara Mengatasinya.

Posisi sebagai Notaris selaku PPAT tidak dapat dipungkiri rawan godaan materi yang datang dan berbagai pihak yang mengajaknya untuk berbuat penyimpangan, banyak kasus-kasus perdata yang menyangkut Notaris selaku PPAT diberbagai daerah.

Hal yang harus lebih diperhatikan sebetulnya masalah etika para Notaris yang kebanyakan melanggar kode etik profesinya sendiri. Tidak usah ditutup-tutupi, setelah penyumpahan dan memulai kantornya, kebanyakan Notaris segera membuat Surat lamaran permohonan kerja sama pembuatan akta ke bank-bank di daerah kerjanya dengan disertai deal-deal yang lebih menarik yaitu honorarium yang lebih murah, akta diambil dan diantar dan deal-deal lain yang murahan jauh dari kesan intelektual seorang Notaris. Hal ini yang sering menimbulkan pertengkaran antar Notaris yang sering disebut membajak lahan kawannya.⁷¹

Untuk menghindari hal tersebut sebenarnya Notaris harus mempunyai moralitas yang tinggi dan taat pada kode etik seorang Notaris, Notaris diharapkan jangan terjebak mempersoalkan penghasilan dan gaya hidup seorang Notaris dari sisi lahiriah. Jangan mentang-mentang ada Notaris yang punya mobil Jaguar terbaru kemudian dicurigai sebagai telah melanggar etika Notaris, hal ini menyakut kemampuan gaya hidup seseorang yang sangat belum tentu melanggar kode etik profesi sebagai Notaris.

Menurut ketentuan Pasal 36 UUJN mengatur tentang hak Notaris untuk menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya. Sama halnya apabila kita membayar biaya pembuatan akta kelahiran pada Kantor Pencatatan Sipil yang tarifnya telah ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

⁷¹ Abdul Aziz, *Wawancara*, Notaris/PPAT di wilayah Jakarta Barat, tanggal 04 Maret 2010

Namun di dalam ketentuan Pasal 36 UUJN tersebut dimungkinkan honorarium yang didasarkan pada kesepakatan antara Notaris dan klien, dengan memperhatikan serta didasarkan pada nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari setup akta yang dibuat Notaris.

Adanya penetapan honorarium atas kesepakatan bersama diantara Notaris dan klien sebagai salah satu unsur perjanjian, membawa kesan dan menimbulkan suatu dasar adanya hubungan kontraktual diantara Notaris dan klien, akibatnya adalah akan muncul kemungkinan tuntutan yang bersifat pertanggungjawaban kontraktual kepada Notaris.

Dalam hal pelayanan, hendaknya Notaris seharusnya memperhatikan pelayanan secara cuma-cuma kepada masyarakat yang kurang mampu, seperti diuraikan dalam Pasal 37 Undang – undang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa :

"Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara, cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu."

Tidak terkecuali dengan jabatan yang selalu menyertai seseorang setelah menjadi Notaris yaitu menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pejabat hendaknya memiliki integritas moral yang tinggi pula.

Hendaknya kode etik Notaris dipatuhi oleh seorang Notaris dan dalam menjalankan tugas serta kewajibannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap memperhatikan norma-norma yang berlaku, serta taat pada

peraturan seperti yang tercantum pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kembali pada pokok pembahasan dalam bidang perpajakan Notaris pun rawan terhadap godaan, seperti pada contoh kasus yang akan penulis sampaikan dalam tesis ini. Seorang notaris X⁷² telah diadukan oleh kliennya, dengan tuduhan penggelapan sebagaimana, yang diatur dalam Pasal 372 KUH Pidana.

Berawal dimana Klien tersebut bermaksud membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya. Setelah ada kesepakatan antara kedua belah pihak, pihak penjual dan pembeli hendak mengadakan jual beli dan seperti yang biasa sering dilakukan orang untuk mengurangi beban pajak yang besar, para pihak mengajukan keberatan pada kantor pajak bumi dan bangunan, dan setelah itu melaporkannya pada Notaris selaku PPAT.

Kiranya Klien kurang puas dengan hal tersebut diatas, selanjutnya Klien berupaya mencari orang yang bisa mengurus sekecil mungkin membayar pajak BPHTB, ternyata keinginan Klien disanggupi oleh Notaris X yang belum PPAT, dengan biaya Rp. 660.000.000 dengan rincian untuk membayar pajak sebesar Rp. 600.000.000,- dan uang jasa sebesar Rp. 60.000.000,-. Penawaran biaya tersebut disetujui oleh Klien yang segera setelah itu menyerahkan uang sebesar Rp.660.000.000,- tersebut kepada Notaris X.

⁷² Dalam penelitian ini penulis sengaja tidak menyebutkan nama, hal ini berkaitan dengan kredibilitas Notaris yang bersangkutan.

Setelah persyaratan Balik Nama lengkap, maka proses Balik Nama pun langsung diproses melalui Notaris ke kantor Pertanahan setempat dan sertifikat pun selesai dan langsung diserahkan pada Klien. Namun setelah itu Klien (pembeli) dan penjual, mendapat teguran dari BPN yang melalui Surat yang menyatakan bukti setor BPHTB dan SSP yang diserahkan BPN sebagai syarat Balik Nama adalah fiktif/palsu. Akibatnya Klien (pembeli) dan penjual menemui Notaris X untuk meminta kembali uangnya, dan ternyata Notaris X selalu menghindar dan mengelak dan akhirnya Klien (pembeli) dan penjual melaporkannya kepada Polisi.

Kasus tersebut diatas merupakan kasus yang paling berat, yang mengakibatkan dipidananya Notaris X.

Selain permasalahan seperti tersebut diatas, ada pula pegawai-pegawai Notaris selaku PPAT yang seringkali menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan atasannya kepadanya. Pernah terjadi seorang karyawan Notaris membawa kabur uang pajak BPHTB. Karena merasa "ditipu" oleh karyawannya sendiri sehingga dia harus mengganti uang setoran BPHTB yang telah digelapkan oleh karyawannya. Modus yang digunakan adalah dengan mengurangi setoran BPHTB, misalnya dengan mengurangi 20% dari jumlah yang seharusnya dibayarkan. Hal itu dilakukan dengan bekerja sama dengan oknum pegawai pajak.

Tidak jarang pula seorang Notaris selaku PPAT mendatangi oknum-oknum pajak yang juga sebagai pegawai pajak untuk meminta penurunan

pajak. Rupanya hal tersebut sudah menjadi rahasia umum. Dana yang sedianya untuk dibayarkan kepada Negara, menjadi godaan tersendiri bagi Notaris selaku PPAT dan pegawainya.

Hal tersebut diatas sering terjadi dalam praktek kerja Notaris selaku PPAT, dan tidak sedikit Notaris selaku PPAT yang melakukan hal tersebut, yang kebetulan tidak sempat terungkap kesalahannya, hal tersebut juga terkadang malah dibantu oleh oknum-oknum aparaturnya pajak maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Namun dalam kenyataannya yang sering terjadi berkaitan dengan penyelewengan pajak adalah dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual untuk menghindari pengenaan pajak.

Memang pembuatan akta seperti tersebut diatas tidak terlalu beresiko, tetapi dengan dibuatnya kedua akta tersebut, sering kali menimbulkan salah pengertian antara penjual dan pembeli mengenai pengenaan pajaknya, karena dikemudian hari apabila akan di Balik Nama dengan dasar kedua akta tersebut, pembeli merasa keberatan atas pajak yang dikenakan, sehingga sangat perlu diperhatikan agar Notaris dapat memberikan pengertian tentang pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan maupun Pajak Penghasilan kepada kliennya.

Hal tersebut merupakan hambatan paling sering terjadi, karena klien dengan terang-terangan mengatakan bahwa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual untuk menghindari pengenaan pajak. Hal ini

cukup dilematis bagi Notaris, di satu sisi dia harus melaksanakan tugasnya sesuai dengan undang-undang tapi disisi lain berkewajiban untuk menerima klien dan itupun juga sesuai dengan UUJN.

Salah satu problem yang sering menghambat kinerja seorang Notaris dalam kaitannya dengan pembuatan akta peralihan hak adalah dengan ditetapkannya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB, permasalahan penentuan nilai jual obyek tanah terhadap transaksi jual beli, yang tertera pada Surat Setor Pajak (SSP), sering kali dipermasalahkan oleh kantor Pelayanan Pajak.

Suatu misal begini A bermaksud untuk menjual tanahnya yang menurut SPPT PBB tahun berjalan NJOP-nya sebesar Rp. 153.000.000,, maka A tidak boleh menjual tanah tersebut lebih kecil atau sama dengan NJOP yang tertera. pada SPPTnya, tetapi harus menjual lebih besar dari NJOP tertera di SPPT-nya.

Dalam contoh-contoh kasus diatas, ternyata sebagai seorang pejabat yang dipercaya Notaris selaku PPAT pun kurang bisa menjaga kepercayaan masyarakat terhadap dirinya, mereka tanpa memperhatikan kode etik jabatannya telah berusaha menjadi broker bagi Klien yang membuat akta dihadapannya, namun menjadi brokerpun para pejabat ini malah menggunakan kesempatannya untuk mengambil keuntungan yang tidak semestinya.

Realita dan fenomena ini tentunya sangat merugikan masyarakat selaku *costumer*. Seharusnya masyarakat mendapatkan pelayanan sesuai dengan

keprofesionalannya justru akan terombang-ambing oleh birokrasi mata rantai yang terkenal dengan istilah saling makan memakan dan dimakan. Sehingga tak pelak pengurusan sertipikat akan menelan biaya yang cukup memberatkan masyarakat.

Selain hambatan tersebut di atas, berdasarkan hasil penelitian ditemukan hambatan-hambatan penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya :

1. Hambatan secara umum dalam sistem pemungutan BPHTB *self assessment* yang biasa ditemui adalah sebagai berikut :
 - a) Kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai peraturan-peraturan BPHTB yang terus berkembang ;
 - b) Data-data NJOP tahun terakhir belum diketahui apabila jual-beli dilakukan pada awal tahun sehingga harus meminta surat keterangan NJOP dari Kantor Pelayanan PBB setempat;
 - c) Jual-beli di bawah tangan seperti proses jual beli maupun pembagian warisan yang belum dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat, Biasanya dalam transaksi, hanya dikuatkan adanya saksi dan mengetahui Perangkat Kelurahan. Transaksi yang mereka lakukan tidak dapat dikenakan sanksi hukum seperti yang diatur pada Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 yang telah di ubah dengan Undang-undang

Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan maupun Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, karena tanah mereka belum bersertifikat.

Hambatan yang dihadapi Wajib Pajak sehubungan sistem pemungutan BPHTB yaitu informasi dan sosialisasi yang masih kurang mengenai BPHTB sehingga kemampuan masyarakat untuk melaksanakan *self assessment* pada BPHTB kurang optimal. Persoalan ini sebenarnya bisa diperbaiki dengan jalan membuat program sosialisasi setiap tahun yang dilaksanakan bersamaan dengan penyerahan SPPT PBB ke Pemerintah Daerah.

Hambatan mengenai belum terbitnya SPPT PBB pada awal tahun perlu selesaikan dengan lebih awal mencetak SPPT PBB dan segera membagikan lebih awal lewat Pemerintah Daerah kepada Wajib Pajak. Sedangkan permasalahan tanah belum bersertifikat perlu kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional setempat untuk melaksanakan program prona misalnya, atau penyuluhan yang dilaksanakan bersama-sama Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Hambatan dalam Pelaksanaan Penegakan Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan, yaitu:
 - a. Subyek Pajak tidak ketemu apabila di sampaikan Surat Tagihan Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau SKBKB;

- b. Sertifikat sudah jadi/diambil oleh Subyek Pajak/kuasa padahal baru diketahui adanya kesalahan perhitungan dalam pembayaran BPHTB dan baru disampaikan SKBKB/STB sehingga mereka tidak merespon;
- c. Subyek Pajak melimpahkan persoalan pada Notaris/PPAT apabila aparat/pegawai pajak melakukan penagihan BPHTB karena semua biaya sudah diserahkan pada Notaris/PPAT pada waktu proses jual-beli.

Hambatan yang paling utama yaitu Subyek Pajak tidak ditemukan hal itu dapat diselesaikan dengan jalan menyampaikan STB/SKBKB ke aparat kelurahan dan ditempelkan di papan pengumuman kelurahan. Mendatangi Notaris/PPAT untuk mencari solusi atau menanyakan alamat lain dari Subyek Pajak pembeli maupun penjual.

Untuk hambatan yang ke dua perlu di koordinasikan dengan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat untuk direalisasikannya wacana untuk melegalisasi SSB lembar 3 sebelum dilampirkan untuk permohonan sertifikat tanah, hal ini untuk mengurangi penerbitan SKBKB/STB karena ada kesalahan dalam pembayaran BPHTB.

Persoalan apabila dalam penagihan BPHTB dengan menerbitkan SKBKB/STB kepada Wajib Pajak terjadi pelimpahan persoalan pada Notaris/PPAT karena pada waktu proses jual-beli semua pembayaran lewat Notaris/PPAT tersebut, hal ini akibat Wajib Pajak ingin praktisnya saja tanpa mau memikirkan hak dan kewajiban. Padahal apabila Wajib Pajak

berkeinginan untuk mempelajari ketentuan-ketentuan dalam BPHTB persoalan tersebut tidak akan terjadi.

Selanjutnya berkaitan dengan hambatan yang muncul dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya, maka hal tersebut dapat diatasi oleh Notaris dengan cara:

1. Terhadap wajib pajak (klien), notaris selalu memberikan penyuluhan mengenai perkembangan peraturan BPHTB, sehingga wajib pajak (klien) mengetahui perkembangan peraturan BPHTB apabila terjadi perubahan;
2. Meminta Surat Keterangan NJOP, apabila akan terjadi pembuatan hukum peralihan Hak Atas Tanah tetapi SPPT PBB belum diterbitkan oleh KPP Pratama setempat.

Notaris adalah juga manusia biasa yang mungkin saja melakukan kesalahan-kesalahan baik berupa kesalahan yang bersifat pribadi maupun kesalahan yang bersifat profesionalitasnya. Dalam hal Notaris melakukan kesalahan-kesalahan yang melanggar profesionalitasnya, maka satu-satunya institusi yang berwenang memeriksa dan mengadilinya adalah peradilan profesi notaris, yang dijalankan oleh Majelis Pengawas Notaris.

Kehadiran peradilan profesi notaris, ini justru memberikan perlindungan dan jaminan kepada notaris agar notaris merasa tenang dan tentram dalam menjalankan jabatannya. Dalam hal Notaris melakukan kesalahan-kesalahan yang mengarah pada suatu tindak pidana, maka tidak menutup kemungkinan

Notaris dapat ditetapkan menjadi tersangka atau terdakwa, bahkan lebih jauh lagi, jika fakta-fakta hukum di muka persidangan telah membuktikan adanya tindak pidana yang dilakukan Notaris, maka terhadapnya dapat dijatuhkan pidana penjara, yang kesemuanya ini dapat diikuti dengan tindakan penahanan terhadap diri Notaris.

Bagi akta yang tidak satu persatu disebutkan sanksi berlaku ketentuan umum menurut doktrin. Akta yang berfungsi hanya sebagai alat bukti, maka akibat pelanggaran nya adalah mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap. Sedangkan bagi akta yang berfungsi sebagai syarat mutlak untuk adanya tindakan/perbuatan hukum atau digolongkan pada tindakan hukum /perjanjian formil , maka akibat pelanggarannya adalah menjadi batal demi hukum.

Pembuatan Akta otentik yang cacat di dalam bentuk aktanya karena Notaris telah tidak memenuhi ketentuan UUJN, maka Notaris bertanggung jawab dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Dengan lain perkataan manakala Notaris telah menjalankan jabatannya sesuai dengan UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya dalam batas wajar, maka Notaris tidak dapat memintakan pertanggung jawaban atas akibat pembuatan akta tersebut.

Apabila diterapkan kriterium sempit mengenai perbuatan melawan hukum, maka pemberian nasehat, *legal opinion*, keterangan lain yang diberikan Notaris yang selama ini tidak secara eksplisit dicantumkan didalam

UUJN, secara yuridis tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban kepada Notaris. Manakala mengikuti yurisprudensi yaitu perluasan kriteria perbuatan melawan hukum sebagai bertentangan dengan kewajiban menurut hukum atau melanggar hak seseorang, maka Notaris bertanggung jawab atas kesalahan yang telah dilakukannya tidak saja sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan tetapi juga karena tindakannya yang bertentangan dengan kehati-hatian sebagaimana dianggap wajar didalam masyarakat.

Sebagai pejabat umum negara yang bekerja tanpa digaji maupun mendapat pensiunan dari negara, seorang Notaris selaku PPAT masih mendapat tugas sampingan dengan sanksi yang tidak ringan, selain tugas pokoknya sebagai Notaris selaku PPAT, mereka juga dijadikan ujung tombak mengefektifkan penerimaan negara terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan yaitu, Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang timbul karena dilakukannya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat dihadapannya.

Untuk pertanggungjawaban para pekerja di bidang hukum khususnya Notaris seharusnya justru menuntut adanya kesalahan yang besar apabila terjadi permasalahan sebagai berikut: contoh seperti Notaris yang tidak cukup memberikan keterangan mengenai hak-haknya para klien tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada Notaris, sepanjang pelaksanaan pekerjaan tersebut secara wajar dan layak serta atas dasar kebijakan umum dapat dipertanggung jawabkan.

Notaris selaku PPAT diharapkan dapat meningkatkan peran aktifnya dalam mengkaji dan memberi masukan bagi pembangunan supremasi hukum dan peraturan perundang-undangan di bidang pajak khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sehingga dengan demikian dalam mengelola sistem pengenaan pajak benar-benar tercipta iklim kehidupan yang lebih tertib dan meningkatnya kepastian hukum pajak di masyarakat

UUJN secara normatif telah mengatur hal-hal yang menjadi halangan bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya, tanpa adanya pelanggaran hukum dan halangan-halangan Notaris dalam menjalankan jabatannya karena adanya pelanggaran hukum.

Beberapa hal yang menjadi halangan Notaris menjalankan jabatannya, tanpa adanya pelanggaran hukum mencakup:

- a. jika Notaris menjalankan cuti; jika Notaris meninggal dunia;
- b. jika Notaris meninggal dunia tidak sedang menjalankan cuti;
- c. jika Notaris diangkat sebagai pejabat Negara;
- d. jika Notaris tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari tiga tahun;
- e. jika Notaris telah berakhir masa jabatannya; jika Notaris atas permintaannya sendiri mengundurkan diri dari jabatannya.

Selain itu halangan Notaris menjalankan jabatannya dapat disebabkan karena sanksi yang dikenakan terhadapnya pelanggaran hukum yang

dilakukannya mencakup Pemberhentian sementara 3 sampai dengan 6 bulan dan pemberhentian dengan tidak hormat karena pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris dan kode etik Notaris, Serta pemberhentian dengan tidak hormat dalam hal Notaris telah dijatuhkan pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena melakukan pidana penjara 5 tahun atau lebih (Pasal 13 UUJN).

Notaris selaku PPAT diharapkan berperan aktif mensyaratkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang akan dibuat akta dihadapannya harus diteliti dan segera setelah terjadinya kesepakatan harga harus segera dibayar, agar Akta Jual Belinya dapat sesegera mungkin ditanda tangani.

Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pasal 24 ayat 1, Pasal 25 ayat 1, Pasal 26 ayat 1 dan 2, berturut –turut menyatakan bahwa :

- a. PPAT/ notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB BPHTB;
- b. PPAT/notaris yang melanggar hal tersebut diatas akan dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- untuk setiap pelanggaran;
- c. PPAT/ notaris dan Pejabat Lelang Negara wajib melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Dirjen pajak pada tanggal 10 bulan berikutnya;

d. PPAT/ notaris yang melanggar ketentuan tersebut akan dikenakan sanksi denda dan administrasi sebesar Rp. 250.000,- untuk setiap laporan.

Untuk menyelamatkan kepentingan masyarakat dari kerugian yang diakibatkan oleh Notaris yang tidak bertanggung jawab, serta untuk menjaga citra dan wibawa lembaga Notariat, untuk melindungi nama baik kelompok profesi Notaris dari penilaian yang umum, maka diperlukan adanya pengawasan terhadap Notaris yang menjalankan tugas jabatannya.

Pengawasan Notaris dibebankan antara perilaku dan tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya dilakukan oleh Menteri yang diserahkan kepada majelis Pengawas, sedangkan perilaku diluar pelaksanaan jabatan notaris dan disiplin organisasi dilakukan secara intern oleh Dewan Kehormatan Notaris. Majelis Pengawas inilah yang mempunyai tugas untuk mengawasi dan melakukan pembinaan terhadap Notaris dalam menjalankan jabatannya, juga memberikan persetujuan terhadap pemanggilan Notaris dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta yang dibuatnya.

Majelis pengawas mempunyai kewenangan tugas untuk memberi atau tidak memberi persetujuan terhadap pemanggilan Notaris dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya.

Dalam Pengawasan seorang Notaris yang dilakukan oleh majelis pengawas yang sebelumnya dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri, bukan bermaksud mencari kesalahan Notaris serta pengawasan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dilakukan oleh petugas dari Badan

Pertanahan Nasional (BPN) setempat, pengawasan tersebut sudah sepantasnyalah harus di laksanakan sebagai kontrol dini Notaris selaku PPAT, terhadap tugas dan wewenang jabatannya.

Notaris membatasi dirinya untuk bekerja dengan upaya mencegah terjadinya suatu persoalan diantara pihak-pihak yang hadir dihadapannya. Kesadaran hukum masyarakat yang semakin hari semakin tinggi terutama dalam rangka memperoleh kepastian hukum tentang alas hak atas tanah yang dikuasai dan diusahainya dapat terjaga secara baik sebagai alat pembuktian yang kuat dan bersifat otentik

Penegakan hukum melalui penerapan hukum yang sistematis merupakan suatu keharusan yang tidak bisa ditawar-tawar lagi, terutama dalam kerangka pengakuan kita sebagai negara, hukum yang menjunjung tinggi supremasi hukum, dan akan tetapi penegakan hukum harus sejalan dengan nilai dasar kemanusiaan berupa rasa keadilan masyarakat dan karenanya penegakan hukum, penerapan hukum, dan penegakan keadilan merupakan tiga serangkai yang saling berhubungan dan terkait satu sama lain secara sistematis, dan adanya penegakan hukum melalui penerapan hukum yang benar dengan mencerminkan rasa keadilan dan diharapkan tegaknya hukum dan keadilan adalah juga untuk menegakkan kesejahteraan dan kemakmuran karena hukumlah yang menentukan bagaimana kita seharusnya hidup dalam masyarakat yang dicita-citakan.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya diharapkan Notaris selaku PPAT berperan aktif mensyaratkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, yang mana setelah terjadinya kesepakatan dan dilakukan transaksi pembayarannya, pajak sesegera mungkin harus dibayar, kemudian diteliti kebenarannya agar akta yang dibuatnya dapat segera ditandatangani.

Dalam undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pasal 24 ayat (1), dinyatakan bahwa notaris selaku PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB BPHTB.

Notaris selaku PPAT diwajibkan menyerahkan daftar laporan pembuatan akta yang dibuat dihadapan 138 ususnya terhadap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Ditjen pajak pada tanggal 10 bulan

berikutnya.

2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam penerapan sistem *self assessment* pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya adalah :
 - a. Kurangnya informasi dan sosialisasi mengenai peraturan-peraturan BPHTB yang terus berkembang;
 - b. Data-data NJOP tahun terakhir belum diketahui apabila jual-beli dilakukan pada awal tahun sehingga harus meminta surat keterangan NJOP dari Kantor Pelayanan PBB setempat;
 - c. Jual-beli di bawah tangan seperti proses jual beli maupun pembagian warisan yang belum dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat, biasanya dalam transaksi hanya dikuatkan adanya saksi dan mengetahui Perangkat Kelurahan.

Transaksi yang mereka lakukan tidak dapat dikenakan sanksi hukum seperti yang diatur pada Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan maupun Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, karena tanah mereka belum bersertifikat.

Adapun cara mengatasi hambatan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Membuat program sosialisasi setiap tahun yang dilaksanakan

dengan penyerahan SPPT PBB ke Pemerintah Daerah.

- 2) Mencetak lebih awal SPPT PBB pada awal tahun dan segera membagikan lebih awal lewat Pemerintah Daerah kepada Wajib Pajak.
- 3) Perlu diadakan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat untuk mengadakan program prona;
- 4) Terhadap wajib pajak (klien), notaris selalu memberikan penyuluhan mengenai perkembangan peraturan BPHTB, sehingga wajib pajak (klien) mengetahui perkembangan peraturan BPHTB apabila terjadi perubahan;
- 5) Meminta Surat Keterangan NJOP, apabila akan terjadi pembuatan hukum peralihan Hak Atas Tanah tetapi SPPT PBB belum diterbitkan oleh KPP Pratama setempat.

B. Saran

1. Diharapkan Notaris selaku PPAT dapat memberikan penjelasan yang baik kepada kliennya, dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pajak BPHTB, dan diharapkan bahwa Notaris sebagai salah satu mitra kerja aparatur pajak yang juga adalah salah satu pejabat negara dapat membantu berperan aktif dalam hal menegakkan hukum pajak, sehingga tercapai kepastian hukum dalam bidang perpajakan.
2. Diharapkan adanya sanksi hukum yang lebih tegas dan lebih berat, apabila

terjadi pelanggaran terhadap penyalahgunaan pajak oleh Notaris selaku PPAT, khususnya BPHTB dan PPh 21 yang berkaitan dengan pembuatan akta di hadapan Notaris sebagai PPAT.

Daftar Pustaka

1. Buku-buku

- Djuhad Mahja, 2005 *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Durat Bahagia, Jakarta.
- Ery Suandi, 2008, *Hukum Pajak*, edisi 4, cetakan 2, Salemba Empat, Jakarta.
- Indra Ismawan, 2000, *Memahami Reformasi Perpajakan 2000*, PT. Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta, Jakarta.
- Irawan Soehartono, 1999. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Lexy J. Moleong, 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, edisi revisi, cetakan 24, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- P. Joko Subagyo, 2006, *Metode penelitian, dalam Teori dan Praktek*. Cetakan kelima, Rineka Cipta, Jakarta.
- R. Santoso Brotodiharjo, 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, edisi 4, cetakan I, PT. Rafika Aditama, Bandung.
- Rochmad Soemitro, 1988, *Pajak dan Pembangunan*, edisi 2, (Bandung : PT. Eresco, Bandung.
- ,1992. *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, (Bandung : PT. Eresco, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Safri Nurmanu, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta.

-----dan Sri Mamuji, 2007. *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, edisi I, RajaGrafindo Persadas, Jakarta.

Soetrisno Hadi, 1985. *Metodologi Reseach Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, 2004. *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta.

2. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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

Peraturan Pemerintah Nomor III Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 518/KMK.04/2000 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bagian Pemerintah Daerah;

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 564/KMK.02/2001 tentang Penerbitan Surat Keputusan Otorisasi (SKO) sebagai Dasar Pengesahan Dana Bagi Hasil Bagian Daerah dari Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-531/PJ/2000 tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

3. Internet

www.hukumpositif.com

www.pajak.go.id

www.okezone.com,

<http://id.wikipedia.org/wiki/Pajak>,

www.jakarta.go.id/pemerintahan/kotamadya/jakbar/.

<http://web.pab-indonesia.com/content/view/27676/9/>.