

## ABSTRAKSI

Notaris dalam melakukan setiap tindakan sering didasarkan pertimbangan untung rugi untuk mengambil keputusan. Bagi mereka klien adalah orang yang membutuhkan bantuan hukum dan Notaris memiliki kewenangan untuk membantunya. Dalam praktek Notaris sering menghadapi dilema, disatu sisi mereka harus tunduk pada peraturan hukum yang sifatnya normatif disisi lain kenyataan dilapangan yang begitu kompleks tidak dapat ditangani dan ditampung oleh peraturan yang berlaku.

Dalam kaitan dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan terdapat tindakan Notaris dalam menangani tindakan jual beli tersebut yaitu secara garis besar dikelompokkan menjadi dua bentuk yakni menggunakan hukum dan menyimpangi hukum. Pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan menyiratkan adanya dasar pertimbangan reward dan punishment.

Dalam praktek dilapangan jual beli hak atas tanah dan bangunan tidak hanya dilakukan secara tunai namun banyak variasi yang terjadi diantaranya dengan jual beli secara angsuran. Atas dasar hal tersebut maka Notaris yang merangkap sebagai PPAT dapat mengatasi masalah perjanjian jual beli tersebut. Bagi seorang Notaris dapat menggunakan kewenangannya untuk membuat akta pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut selama syarat-syarat formal belum terpenuhi. Sebaliknya jika syarat-syarat formal tersebut telah terpenuhi maka notaris yang merangkap sebagai PPAT dapat menggunakan kewenangannya untuk membuat akta jual beli tersebut.

Kewenangan Notaris/PPAT dalam mengatasi masalah perjanjian jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut akan berpengaruh pada pembayaran pajaknya. Menurut Hukum, peralihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli adalah merupakan obyek pajak yang mana terdapat pajak BPHTB yang harus dibayar oleh pembeli dan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayarkan oleh penjual. Sebaliknya apabila jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut masih diikat dengan akta pengikatan jual beli maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu belum dapat dikenakan pajak dikarenakan bukan merupakan obyek pajak.