

NOTARIES
ADLN Perpustakaan Universitas Airlangga
LIABILITY LAW
TAXATION MANAGEMENT

TESIS

NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PERAN SERTANYA MEMUNGUT PAJAK BPHTB BERKAITAN DENGAN AKTA YANG DIBUATNYA

TMK 86 56

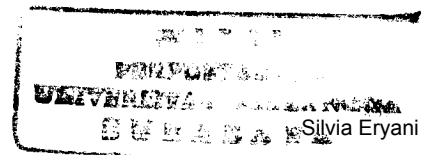
Eryani



Oleh :

SILVIA ERYANI, S.H.
NIM. 030310342 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**



**NOTARIS SELAKU PPAT DALAM PERAN SERTANYA
MEMUNGUT PAJAK BPHTB BERKAITAN DENGAN AKTA
YANG DIBUATNYA**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi
Magister Kenotariatan Universitas Airlangga**



Oleh :

**SILVIA ERYANI, S.H.
NIM. 030310342 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

LEMBAR PENGESAHAN

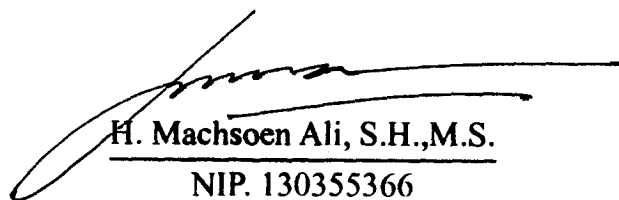
Tesis ini telah disetujui
Pada tanggal 11 Agustus 2006

Oleh :
Dosen Pembimbing



Dr. Hj. Sarwirini, S.H.,M.S.
NIP. 131453126

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya



H. Machsoen Ali, S.H.,M.S.
NIP. 130355366

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “ Notaris Selaku Tanah PPAT Dalam Peran Sertanya Memungut Pajak BPHTB Berkaitan Dengan Akta Yang Dibuatnya ”.

Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat guna mencapai gelar Sarjana Strata 2 (S-2) Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya. Dalam proses penyusunannya, saya banyak menerima masukan berupa pengarahan dan pembinaan dari para pihak, sehingga pada kesempatan ini saya menyampaikan hormat dan terima kasih kepada :

1. Bapak Machsoen Ali, S.H.,M.S., selaku Dekan / Penanggung jawab dan selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya,
2. Ibu Prof. Dr.Hj. Sri Hajati, S.H.,M.S., selaku Ketua Tim Penguji Tesis,
3. Bapak Prof. Dr.H. Moch.Isnaeni, S.H.,M.S selaku dosen penguji tesis,
4. Ibu Dr.Hj. Sarwirini, S.H.,M.S., selaku dosen penguji dan pembimbing tesis, yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan tesis ini,
5. Segenap dosen Program Magister Kenotariatan, yang telah banyak memberikan ilmu, pengetahuan dan pengalaman dibidang kenotariatan.
6. Kedua orang tuaku dan adikku, yang telah dengan penuh kesabaran dan doa, membantu dan memberikan kesempatan serta semangat yang tinggi selama masa studi.

7. Suami dan anak-anakku tersayang (Lexi, Lui, Like, Lano) yang telah dengan penuh kesabaran dan doa memberikan kesempatan serta semangat yang tinggi selama masa studi dan membantu mengetik tesis ini.
8. Mbak Lita, Mbak Sri, Eva, Loetvie, dan Mas Novi yang telah membantu dan menemani saya dalam masa studi.
9. Rekan – rekan mahasiswa Program Magister Kencartarian yang turut serta membantu dalam menyusun tesis ini.
10. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan tesis ini.

Demikian tesis ini disusun dengan disertai harapan semoga berguna dan bermanfaat bagi siapa saja yang membutuhkan.

Surabaya, Agustus 2006

Penyusun

ABSTRAK

Tanah dan Bangunan yang berdiri dalam suatu wilayah negara, secara otomatis dikuasai oleh Negara, dan yang dalam kenyataannya sangat memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Bagi mereka yang memperoleh manfaat atas obyek tersebut, adalah wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Pembayaran pajak merupakan perwujudan pengabdian dan peran serta langsung dari setiap warga negara dan aparat pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembangunan negara. Sehingga tanggung jawab dalam pelaksanaan pemungutan pajak berada pada anggota masyarakat.

Seorang pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari lembaga perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudahlah 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 Bumi 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.

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;

Undang-Undang nomor 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;

Undang-Undang nomor 17 tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan;

Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;

Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah nomor 46 tahun 2000 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan;

Peraturan Pemerintah nomor 113 tahun 1998 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;

Burgerlijk Wetboek (BW);

Peraturan Jabatan Notaris S.1860-3

Undang-Undang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Prasarat Gelar	ii
Lembar Pengesahan	iii
Kata Pengantar	v
Abstrak	vii
Daftar Perundang-undangan	viii
Daftar isi	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Permasalahan	1
2. Rumusan Masalah	8
3. Tujuan dan Manfaat Penulisan	8
4. Kajian Pustaka	8
5. Metode Penulisan	10
6. Sistematika Penulisan	12
BAB II : NOTARIS SEBAGAI SALAH SATU PEJABAT NEGARA BERPERAN MEMBANTU NEGARA KHUSUSNYA DALAM PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN	
1. Subyek, Obyek Dan Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	
1.1. Subyek, Obyek Pajak , Obyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Tidak Dikenakan Pajak	14
1.2. Dasar Pengenaan Pajak, Faktor Penentu Pengenaan Pajak, Serta Saat Terhutangnya Pajak	21
2. Fungsi Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pengenaan Pajak BPHTB	
2.1. Notaris Sebagai Pejabat Umum Negara	26
2.2. Fungsi Notaris Selaku PPAT Dalam Hal Pengenaan Pajak BPHTB.....	33
Bab III : PERMASALAHAN YANG TIMBUL BERKAITAN DENGAN PENGENAAN PAJAK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.	
1. Peran Serta Notaris Selaku PPAT Dalam Hal Pengenaan Pajak BPHTB.....	41

2. Permasalahan Yang Timbul Berkaitan Dengan Pengenaan BPHTB45

Bab IV : P E N U T U P

1. Kesimpulan.....60
2. Saran.....61

Daftar Bacaan



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah Dan Permasalahan

Tanah dan bangunan yang berdiri dalam suatu wilayah Negara, secara otomatis dikuasai oleh Negara, dan yang dalam kenyataannya sangat memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Bagi mereka yang memperoleh manfaat atas obyek tersebut, adalah wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Pemungutan pajak merupakan perwujudan pengabdian dan peran serta langsung dari setiap warga negara dan aparat pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembangunan negara. Sehingga tanggung jawab dalam pelaksanaan pemungutan pajak, berada pada anggota masyarakat sedangkan pemerintah hanya berfungsi / berkewajiban melakukan pembinaan, pelayanan dan pengawasan.

Dalam tesis ini penulis secara khusus membahas mengenai pajak yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan, dimana pajak tersebut dalam prakteknya selalu terkait dengan tugas dan jabatan notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal mana dapat kita perhatikan bersama salah satunya adalah dalam hal perolehan hak atas tanah, yang terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya yang lebih lanjut akan diuraikan dalam tesis ini.



Sebagaimana tercantum dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi dasar obyek pajak adalah bumi atau bangunan, dimana bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, seperti yang tercantum dalam Pasal 1 dan 2 Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Tentang Pemanfaatan atas tanah dan bangunan, salah satunya adalah pajak yang dikenakan melalui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau sering disebut dengan BPHTB, Kegiatan tersebut diatur dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan Nomor 7 tahun 1983, dan telah diubah beberapa kali, yang terakhir adalah Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, dijabarkan dalam Peraturan Perundang-Undangan Nomor 45 Tahun 1994, yang mengatur tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang telah diubah melalui Peraturan Perundang-Undangan Nomor 79 Tahun 1999.

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah obyeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Beracuan pada hal tersebut, maka pajak ini disebut juga pajak yang objektif. Walaupun pajak ini merupakan pajak yang obyektif tetapi dipungut dengan surat ketetapan pajak yang pada prinsipnya setiap tahun dikeluarkan. Sedangkan Dasar Pengenaan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (berlaku mulai tanggal 1 Januari 2001).

Maksud dan tujuan dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan salah satunya adalah memberikan kepastian Hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya untuk memberikan penghasilannya kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah. Penerimaan atas Bea Penghasilan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut diterima oleh Negara apabila ada transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau Bangunan. Hal tersebut sebenarnya sangat potensial bagi penerimaan pajak Negara, namun dalam kenyataannya masalah yang timbul adalah, adanya kecenderungan harga jual beli disamakan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), meskipun harga transaksi lebih besar dari Nilai Jual Obyek Pajak. Sehingga timbul indikasi bahwa harga transaksi yang dilaporkan dalam Surat Setoran Bea (SSB) lebih rendah dari yang sebenarnya terjadi dan cenderung disamakan saja dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Hal ini akan mengakibatkan berkurangnya potensi penerimaan pajak Negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam praktek dilapangan sering dijumpai permasalahan seperti, diketemukannya Surat Setor Bea (SSB) fiktif, yang diketahui dari uang pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Biasanya uang tersebut tidak dimasukkan kerekening bank, melainkan oleh calo dibuatkan bukti setoran palsu dengan pemalsuan stempel pelunasan atas setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selain Penerimaan Pajak Penghasilan (PPH) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagai sumber penerimaan keuangan Negara

yang sangat potensial, maka sangat penting pula untuk memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berlaku, yang mampu menjamin kepastian, ketertiban, penegakkan dan perlindungan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran, serta mampu mendukung dan mengamankan pembangunan yang ditunjang oleh aparatur hukum, sarana dan prasarana hukum yang memadai serta masyarakat yang sadar dan taat hukum.

Dalam Ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, dalam pelaksanaan tugasnya, Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan memberikan pelayanan terbaik kepada semua pihak yang membutuhkannya dan berusaha menyelesaikan suatu masalah yang hadir dihadapannya, sehingga semua pihak merasa puas, apabila berhadapan dengan mereka, selanjutnya Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah membatasi dirinya untuk bekerja dengan upaya mencegah terjadinya suatu masalah diantara pihak-pihak yang hadir dihadapannya.

Pertanggung jawaban Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dibidang hukum pajak diantaranya berkaitan dengan pemenuhan kewajiban atas bea meterai dan pajak-pajak yang wajib disetorkan berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapannya Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB UU No.20 Tahun 2000 tentang perubahan atas UU No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB). Demikian pula notaris selaku PPAT berkewajiban menyetorkan pajak yang dipungutnya dari

klien, karena notaris yang dalam hal ini juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah secara otomatis telah ditetapkan sebagai Wajib pungut pajak oleh fiskus.

Keberadaan notaris di dalam lalu lintas hukum, atau ditunjuknya dan diangkatnya seseorang menjadi notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, guna menjalankan fungsi sebagai pejabat umum atau pejabat negara, bukanlah untuk kepentingan diri pribadi notaris, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya, yaitu mereka yang membutuhkan/ memerlukan alat bukti tertulis dan otentik dari adanya perbuatan hukum khususnya dalam hukum perdata. Tidak dapat dipungkiri, banyak notaris sebagai Pejabat Negara, menganggap Jabatannya adalah salah satu sarana bisnisnya, tidak sedikit notaris yang melalaikan kewajibannya yang utama yaitu sebagai pelayan masyarakat.

Berkaitan dengan Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (INI), pada bab III pasal 3, tentang kewajiban, larangan dan pengecualian kewajiban, menyebutkan bahwa notaris dalam melakukan tugas jabatannya menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab dan notaris dalam melakukan jabatannya memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik – baiknya. Jika dikaitan dengan pernyataan tersebut, maka sudah sepantasnyalah seorang notaris bekerja atau menjalankan jabatannya semata-mata untuk kepentingan umum, dan tidak hanya memikirkan keuntungan yang akan diperolehnya.

Pemberian ijin oleh pemerintah dalam hal formasi/ penempatan notaris yang kurang diperhatikan dan disesuaikan dengan kebutuhan adanya seorang

Pejabat Umum dalam hal ini notaris, membuat persaingan antar notaris terjadi di beberapa daerah yang jumlah notarisnya terlalu banyak, sehingga menimbulkan semakin kompleksnya permasalahan yang melatar belakangi Pejabat yang disebut-sebut sebagai Pajabat Negara tersebut. Demi mendapatkan banyak Klien dan pemasukan/ *income*, membuat para pejabat Negara ini, melalaikan kewajibannya yang utama dan terutama sebagai pelayan masyarakat, banyak notaris yang mencari-cari celah untuk mendapatkan *income*, tidak terkecuali dalam hal penarikan pajak.

Kesadaran masyarakat yang semakin hari semakin tinggi, terutama dalam rangka memperoleh kepastian hukum tentang status alas hak atas tanah yang dikuasai dan diusahainya dapat terjaga secara baik sebagai alat pembuktian yang kuat dan bersifat outentik. Era globalisasi yang bergulir telah membuka peluang adanya tuntutan perubahan di segala bidang. Perubahan tersebut tidak terkecuali pada tiga bidang utama yang merupakan sendi kehidupan bangsa yaitu, bidang ekonomi, hukum dan politik. Sebagai salah satu sendi kehidupan bangsa, pembangunan hukum memiliki makna yang strategis, mengingat peranannya sebagai pondasi dalam membangun tatanan kehidupan bangsa Indonesia yang lebih demokratis.

Ditinjau dari segi aspek filosofis, yuridis administratif dan teknis, agar setiap warga negara dapat memperoleh perlakuan hukum yang sama maka di seluruh Indonesia tanpa memandang etnis, sosial dan budaya. Perlu disadari mengelola sistem pertanahan dan masalah pertanahan sangat membutuhkan

perhatian khusus dan energi yang besar karena sifat tanah yang multi dimensional. Jika salah dalam pengelolaannya dapat menimbulkan gejolak dan masalah sosial, politik, ekonomi, agama dan budaya. Sebagaimana dimaklumi bahwa sifat tanah yang abadi. Sehingga dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Penegakan hukum melalui penerapan hukum yang sistematis merupakan suatu keharusan yang tidak bisa ditawar-tawar lagi, tidak terkecuali dalam meningkatkan hukum di bidang perpajakan, tetapi bagaimana kita seharusnya hidup dalam masyarakat yang kita cita-citakan. Notaris selaku PPAT diharapkan juga dapat memberikan dukungan secara penuh dalam mengelola dan memecahkan persoalan pengenaan pajak di bidang pertanahan. Karena pembangunan hukum di Negara kita masih menghadapi permasalahan yang kompleks, seperti masih kurangnya pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan dan masih lemahnya penegakan hukum di tanah air, termasuk di bidang pajak dan pertanahan.

Demikian pula dari para aparatur pajak sendiri seharusnya ikut berperan serta menegakkan hukum dibidang perpajakan, seperti yang penulis ketahui di Kantor Pajak Bumi dan Bangunan khususnya di wilayah kota dan kabupaten Malang beserta Kantor Badan Pertanahan Nasional, telah mengupayakan untuk mengantisipasi adanya rekayasa terhadap Pajak Bumi dan Bangunan, dengan mengharuskan melegalisasi dahulu Blanko Surat Setor Bea/ Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebelum dibayarkan pajaknya di Bank Pemerintah yang ditunjuk dan atau Kantor Post.

2. Rumusan Masalah

Dari uraian pendahuluan diatas, permasalahan tesis ini dirumuskan sebagai berikut :

- a. bagaimana peran serta notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam ikut melaksanakan pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, berkaitan dengan pembuatan akta peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal jual beli tanah dan bangunan ?
- b. bagaimana jika terjadi penyalah gunaan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ?

3. Tujuan Penulisan

- a. Untuk mengetahui peran serta notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam ikut melaksanakan pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), khususnya dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan.
- b. Untuk menganalisis penyalah gunaan pengenaan pajak khususnya yang berkaitan dengan pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

4. Kajian Pustaka

Dasar dan falsafah dari pemungutan pajak di Indonesia yaitu terdapat dalam pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi : “ Segala Pajak untuk kegunaan kas negara berdasarkan undang-undang “. Sehingga falsafah ini mengandung ratio yuridis yang terdapat dalam berbagai definisi pajak, yang antara

lain dikemukakan oleh Seorang guru besar Hukum Pajak di Universitas Amsterdam, yaitu **Adriani** mendefinisikan Pajak sebagai berikut :

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹

Pemungutan Pajak merupakan perwujudan pengabdian dan peran serta langsung dari setiap warga negara dan aparat pajak dalam bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembangunan negara. Sehingga tanggung jawab atas pelaksanaan pemungutan pajak, berada pada anggota masyarakat sedangkan pemerintah hanya berkewajiban melakukan pembinaan, pelayanan dan pengawasan.

Penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan pajak penghasilan (PPh) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan merupakan sumber penerimaan keuangan negara yang sangat potensial. Kegiatan tentang pengenaan pajak BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Terkait dengan Pasal 2 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, maka peran dan partisipasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini notaries sangat diharapkan, sebagai pihak yang terlibat langsung dalam proses terjadinya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan.

¹ R.Santoso Brotodihardjo., *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Jakarta 1958, h.2

Dalam praktek dilapangan sering dijumpai permasalahan seperti ditemukannya Surat Setor Bea (SSB) fiktif, yang diketahui dari uang pelunasan BPHTB. Biasanya uang tersebut tidak dimasukan kerekening bank, melainkan oleh calo dibuatkan bukti setoran palsu dengan stempel pelunasan atas SSB BPHTB.

Selain Penerimaan PPh dan BPHTB, sebagai sumber penerimaan keuangan negara yang sangat potensial, maka sangat penting pula untuk memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berlaku, yang mampu menjamin kepastian, ketertiban, penegakan dan perlindungan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran.

5. Metode Penelitian

5.1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan tipe penelitian hukum normatif, yaitu melihat hukum sebagai suatu norma yang secara eksplisit tertuang didalam undang-undang dan bahan-bahan yang dikumpulkan adalah bahan hukum. Penelitian ini menitikberatkan pada kajian terhadap asas-asas dan norma-norma hukum, terutama yang berkaitan langsung dengan Undang-Undang Perpajakan dan Peraturan Pelaksanaannya, maupun asas-asas dan norma-norma hukum yang tidak memiliki keterkaitan secara langsung dengan perpajakan.

5.2. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang dikumpulkan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang diperoleh melalui studi pustaka.

- a. Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan utama penelitian yang meliputi peraturan hukum yang secara langsung maupun tidak langsung mengatur mengenai perpajakan khususnya BPHTB.
1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
 3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan;
 4. Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2000 tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Untuk Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan;
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 1998 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehann Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
 8. *Burgerlijk Wetboek (BW)*;
 9. Peraturan Jabatan Notaris S.1860-3
 10. Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

11. Peraturan Pelaksana lainnya.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa berbagai karya ilmiah di bidang perpajakan baik yang berupa buku referensi, majalah, hasil-hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya.

6. Sistematika penulisan

Dalam penulisan tesis ini penulis berusaha memberikan gambaran tentang kerangka atau isi sebagai arah pembahasan, sehingga dapat diketahui sasaran yang hendak dicapai. Pembahasan dalam penulisan tesis ini dibagi menjadi empat bab, dimana masing-masing bab terbagi menjadi sub bab. Sehingga sistematika penulisan tersusun sebagai berikut :

Diawali sebagai pendahuluan sebagai *Bab Pertama* yang menguraikan suatu kerangka pemikiran yang akan menjadi landasan dalam penulisan tesis ini. Pada bab ini dikemukakan mengenai latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penulisan dan Sistematika Penulisan.

Selanjutnya pembahasan *Bab Kedua* berisi tentang Notaris sebagai salah satu Pejabat Negara berperan membantu Negara khususnya dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam bab ini menguraikan tentang Subyek, Obyek pajak, obyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak dikenakan pajak, dasar pengenaan pajak, faktor penentu pengenaan pajak, serta saat terhutangnya pajak. Dalam bab ini penulis juga menguraikan tentang fungsi notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam

hal pengenaan pajak BPHTB, menguraikan tentang notaris sebagai pejabat umum negara, dan fungsi notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Bab Ketiga membahas mengenai Permasalahan yang timbul berkaitan dengan pengenaan pajak oleh notaris selaku PPAT, sebagai sub bab yang pertama terdiri dari penguraian tentang Peran serta notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pengenaan BPHTB, serta menguraikan tentang permasalahan yang timbul berkaitan dengan pengenaan pajak .

Bab Keempat sebagai bab terakhir merupakan bagian penutup dari tesis ini berisi kesimpulan dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta beberapa saran yang relevan dalam penulisan tesis ini.

BAB II

**NOTARIS SEBAGAI SALAH SATU PEJABAT NEGARA
BERPERAN MEMBATU NEGARA KHUSUSNYA DALAM
PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**

1. Subyek, Obyek Dan Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

1.1 Subyek, Obyek Pajak Bumi dan Bangunan, Obyek Pajak BPHTB Yang Tidak Dikenakan Pajak

Sebelum kita menentukan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan, kita harus memahami terlebih dahulu tentang Subyek Pajak. Subyek Pajak adalah orang pribadi dan atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia, atau melakukan usaha di Indonesia, mengenai Subyek Pajak telah diatur dalam Perundang-undangan Pajak Indonesia . Subyek Pajak adalah Orang pribadi atau Badan hukum yang memenuhi syarat sebagai subyek pajak, seperti yang diatur dalam Pasal 2 ayat 1 Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1983, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 dan Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2000.

Dalam Undang Undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 1994 dan Undang Undang Nomor

16 Tahun 2000, tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan , Pasal 1 ayat 1 menyebutkan sebagai berikut :

Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungutan pajak atau pemotongan pajak tertentu.

Subyek Pajak sudah dengan sendirinya akan disebut Wajib Pajak Dalam Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan, dalam pajak bumi dan bangunan subyek pajak belum tentu merupakan wajib pajak Bumi dan Bangunan. Subyek Pajak baru merupakan wajib pajak atas Bumi dan Bangunan, kalau memenuhi syarat-syarat obyektif, yaitu mempunyai obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan pajak, hal ini berarti, mempunyai hak atas obyek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari obyek kena pajak.

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 4 ayat 1 dan 2 menyebutkan sebagai berikut :

1. Yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Subyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang .

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, maka oleh sebab itu yang dipentingkan adalah obyeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subyek tidak penting dan tidak mempengaruhi besar pajak, maka oleh sebab itu pajak ini disebut juga pajak

yang obyektif. Walaupun pajak ini merupakan pajak yang obyektif tetapi dipungut dengan surat ketetapan pajak yang pada prinsipnya setiap tahun dikeluarkan.

Perlu kita ketahui pula apa yang menjadi dasar tujuan dari pengenaan pajak bumi dan bangunan, yaitu adalah :

1. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan pajak sehingga mudah dimengerti oleh rakyat ;
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pungutan pajak atas harta tak bergerak dan sekaligus menyaserasikan pajak atas harta tak gerak di semua daerah dan menghilangkan simpang siur ;
3. Memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya, menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama ;
4. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah ;
5. Menambah penghasilan bagi daerah.²

Obyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, telah ditentukan dengan dasar Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, pada Pasal 1, 2, dan 3, yang dapat diuraikan sebagai berikut : Pasal 1 menyatakan bahwa yang dapat dijadikan obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, dasar

² Rochmat Soemitro dan Zainal Muttaqin. *Pajak Bumi dan Bangunan*, Bandung 2001, h.4

dari perolehan hak atas tanah tersebut lebih lanjut diuraikan dalam pasal 2, yang meliputi sebagai berikut :

1. Pemindahan/peralihan hak karena jual beli,
2. Pemindahan/peralihan hak karena tukar-menukar,
3. Pemindahan/peralihan hak karena hibah,
4. Pemindahan/peralihan hak karena hibah wasiat, yang dimaksud adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia,
5. Pemindahan/peralihan hak karena waris,
6. Pemindahan/peralihan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum yang dimaksud adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut,
7. Pemindahan/peralihan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan yang dimaksud adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama,

8. Pemindahan/peralihan hak karena penunjukan pembeli dalam lelang yang dimaksud adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang,
9. Pemindahan/peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang dimaksud adalah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut,
10. Pemindahan/peralihan hak karena penggabungan usaha, yang dimaksud adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung,
11. Pemindahan/peralihan hak karena peleburan usaha, yang dimaksud adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
12. Pemindahan/peralihan hak karena pemekaran usaha, yang dimaksud adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

13. Pemindahan/peralihan hak karena hadiah yang dimaksud adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
14. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
15. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak, yang dimaksud dengan pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Pada Pasal 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, diuraikan bahwa perolehan hak tersebut meliputi pada perolehan hak terhadap Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan.

Selain Obyek yang dikenai pajak bumi dan bangunan, ada obyek yang tidak dikenakan pajak, tentunya dengan mempertimbangkan kepentingan penggunaan dari obyek tersebut. **Obyek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang tidak dikenakan Pajak**, dalam Pasal 3 Undang-undang

⁵ *Ibid.*

Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, dapat diuraikan bahwa yang tidak dikenakan pajak adalah :

1. Tanah, bangunan dan perairan yang semata-mata digunakan untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional, serta tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan,
2. Tanah, bangunan dan perairan yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu,
3. Tanah, bangunan dan perairan yang merupakan hutan lindung, hutan suaka cagar alam, hutan wisata milik negara (sesuai dengan Pasal 2 UU Nomor 5 Tahun 1967, tentang pokok-pokok kehutanan), taman nasional tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak,
4. Tanah, bangunan dan perairan yang digunakan oleh perwakilan diplomatic atau konsulat dengan syarat negara yang bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik,
5. Tanah, bangunan dan perairan yang digunakan oleh Perwakilan Organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri, dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut,
6. Tanah, bangunan dan perairan yang dimiliki/ dikuasai oleh orang pribadi atau badan karena konversi (perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru

menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pemnagkuan pemerintah), dengan tidak adanya perubahan nama atau kepemilikan.⁴

Dari ketentuan diatas tersebut sudah nampak jelas bahwa tanah, bangunan dan perairan yang nyata-nyata digunakan untuk kepentingan umum dan tidak digunakan untuk mencari keuntungan, bukan menjadi obyek dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan.

1.2. Dasar Pengenaan Pajak , Faktor Penentu Pengenaan Pajak Serta Saat Terhutangnya Pajak

Untuk menentukan dasar pengenaan dan faktor-faktor penentu Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan, terkait dengan tujuan dari adanya hukum pajak, yang bisa di artikan bahwa hukum pajak merupakan dasar keadilan dalam pengenaan pajak terhadap obyek-obyek yang dikenai pajak. Keadilan yang meliputi prinsip pengenaan tarip pajak maupun keadilan dalam pelaksanaannya, sebab hanya keadilanlah yang bisa dan dapat dijadikan sebagai landasan untuk menciptakan keseimbangan sosial, yang dapat berpengaruh pada kesejahteraan masyarakat pada umumnya, sehingga dapat mencegah segala macam sengketa dan pertengkaran.

Dalam tesis ini penulis akan membahas khusus pada pengenaan dalam hal pajak yang sering terkait dengan tugas Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu mengenai pajak perolehan hak atas tanah atau sering disebut

⁴ *Ibid.*

dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), khususnya pada transaksi Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris.

Menurut ketentuan dalam Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah NJOP yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) pada tahun berjalan, maksudnya adalah bahwa pangaan BPHTB dihitung dengan dasar SPPT PBB pada saat terjadinya perolehan hak atas obyek pajak tersebut.

Dalam Pasal 6 ayat 2, lebih lanjut diterangkan bahwa Nilai Perolehan Obyek Pajak tersebut meliputi :

- a. Jual beli adalah mengenai transaksinya,
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;

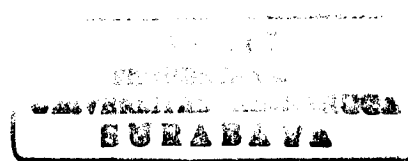
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar;
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.⁵

Apabila harga jual/ nilai jual obyek pajak terhadap proses transaksi jual beli sampai dengan tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak NJOP yang digunakan dalam pengenaan BPHTB pada tahun terjadinya perolehan hak, yang menjadi dasar pengenaan pajak atau yang dipakai sebagai dasar adalah NJOP PBB yang tercantum dalam SPPT PBB.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000, Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditentukan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan secara Regional paling banyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), sedangkan besarnya pajak yang terutang dihitung

⁵ *Ibid*



dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).

Penulis akan menguraikan lebih lanjut mengenai pengenaan pajak dalam praktek transaksi Jual Beli di kantor Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di wilayah kota Malang sebagai berikut , misalnya : Seorang A menjual tanah dan bangunannya seharga Rp. 250.000.000,- sedangkan bB sebagai pembelinya, maka A harus memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak dengan perhitungan pajak sebagai berikut : $Rp. 250.000.000$,- (NPOP/harga jual beli) – $Rp. 20.000.000$,- (NPOPTKP untuk wilayah Malang) = $Rp. 230.000.000 \times 5\%$ (sesuai pasal 5 UU nomor 20 tahun 2000) = $Rp. 1.150.000$ (pajak yang harus di bayar oleh A. Sedangkan untuk B sebagai pembelinya akan membayar pajak sebesar $Rp. 250.000.000 \times 5\% = Rp. 2.150.000$,- .

Saat terutang pajak, pajak akan timbul/ terhutang apabila terjadi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, lebih lanjut diatur dalam Pasal 9 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, sebagai berikut :

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta,
- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta,
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tanganinya akta,
- d. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan,
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak ditanda tanganinya akta,

- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak ditanda tangannya akta,
- g. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang,
- h. Putusan Hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap,
- i. Hibah Wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan,
- j. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda tangannya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak,
- k. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditanda tangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak,
- l. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta,
- m. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta,
- n. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta,
- o. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditanda tangannya akta.

Melihat uraian tersebut diatas mengenai saat terutangnya pajak, pada peristiwa-peristiwa tertentu, sangat erat kaitannya dengan tanggal dibuatnya dan ditanda tangannya akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut bahwa saat terjadinya peristiwa tersebut, pajak sudah bisa ditagihkan kepada wajib pajak, dan seseorang yang pada saat itu

2. Fungsi Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pengeanaan Pajak BPHTB

2. 1. Notaris Sebagai Pejabat Umum Negara.

Tugas dan kewajiban seorang pejabat umum dalam hal ini Notaris yang juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak bisa lepas dari lembaga perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, dalam hal pembuatan aktanya, jadi sudahlah sepantasnya pejabat tersebut memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak.

Lembaga Notaris mulai dan telah dikenal di Indonesia pertama kalinya adalah sejak penjajahan Belanda sekitar abad ke-17, semula lembaga ini diperuntukan bagi golongan Eropa terutama dalam bidang hukum perdata, meskipun demikian tidak sedikit golongan pribumi, meminta jasa seorang Notaris untuk melayani kepentingannya membuat akta.

Dalam hal Peraturan Jabatan Notariat ini pada awalnya telah mengalami beberapa kali perubahan. Sejak masuknya Notaris di Indonesia sampai dengan tahun 1822 Jabatan Notaris hanya diatur dalam dua *Reglement*, yang agak terperinci yaitu pada tahun 1625 dan 1765, dimana *reglement* tersebut sering mengalami perubahan –perubahan, oleh karena setiap kali apabila untuk itu dirasakan ada kebutuhan, dan juga sering terjadi peraturan yang sebenarnya tidak berlaku lagi, diperbaharui atau dinyatakan berlaku kembali ataupun diadakan

peraturan tambahannya. Menurut kenyataannya semuanya itu dilakukan semata-mata hanya untuk kepentingan yang berkuasa pada waktu itu dan sekali-kali bukan untuk kepentingan umum.

Pada tahun 1822 (Stb. no 11) dikeluarkan *Instructie voor de notarissen in Indonesia*, yang terdiri dari 34 pasal, yang merupakan resume dari peraturan-peraturan yang sudah ada sebelumnya. Dalam *Instructie* tersebut dinyatakan bahwa: “ Notaris adalah Pegawai umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan *grossenya*, demikian juga salinannya yang sah dan benar “. ⁶

Pemerintah Belanda pada tahun 1860, berupaya untuk menyesuaikan peraturan-peraturan Jabatan Notaris yang berlaku di Belanda dengan yang berlaku di Indonesia, sehingga pada tanggal 1 Juli 1860, mulai diberlakukanya Peraturan Jabatan Notaris atau bisa disebut dengan *Notaris Reglement*, yang dijadikan dasar yang kuat bagi pelebagaan notaris di Indonesia, dalam Peraturan Jabatan Notaris atau sering disebut PJN pasal 1, mengartikan bahwa : “ Notaris adalah Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta

⁶ GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta 1992. h. 20

otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.⁷

Seiring perkembangannya lembaga Notariat ini secara diam-diam telah diadopsi dan menjadi Hukum Notariat Indonesia dan berlaku untuk semua golongan. Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dapat dipahami bahwa keberadaan profesi Notaris merupakan 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 *Burgerlijk Wetboek*.

Peraturan Jabatan Notaris (PJN) menurut *Staatsblad* 1860 Nomor 3, yang saat itu telah dipakai selama 144 tahun sebagai dasar seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya sebagai pejabat umum negara, ternyata dirasakan sudah tidak relevan lagi seiring dengan berbagai perkembangan di Negara kita Indonesia, dimana telah mengalami perkembangan di berbagai aspek, seperti dalam aspek hukum, sosial, ekonomi, politik, dan budaya.

Demi untuk kepentingan Pejabat Notaris dan untuk melayani kepentingan masyarakat Indonesia, maka pemerintah berupaya pada tanggal 6 Oktober 2004, telah disahkan Peraturan Jabatan Notaris yang kita sebut dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004, yang isi daripada Undang-Undang

⁷ *Ibid*

tersebut tidak berbeda jauh dengan Peraturan Jabatan Notaris (*PJN Ord.Stbl 1860 Nomor 3*), dalam Pasal 1 huruf 1, menyatakan bahwa :

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang

Menurut ketentuan-ketentuan diatas mengenai jabatan notaris, maka makin jelaslah bahwa seorang notaris, adalah pejabat umum negara yang telah ditunjuk oleh pemerintah, yang berkewajiban membantu Negara dalam menjalankan tugasnya sebagai pelayan masyarakat, dalam mencari kekuatan dan kepastian hukum. Hal tersebut terkait dengan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek*, peraturan perundang-undangan yang kita adopsi dari pemerintahan Belanda, yang sampai saat ini masih mempengaruhi sistem perundang-undangan kita., dalam Pasal 1868 tersebut disebutkan bahwa :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.

Antara Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* dengan Undang Undang Jabatan Notaris, mempunyai keterkaitan, sehingga dapat dijadikan sebagai dasar bahwa dalam negara kita memang diperlukan seorang pejabat umum negara yang berfungsi membantu pemerintah.

Dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* hanya menerangkan apa yang dinamakan akta otentik, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksudkan dengan Pejabat Umum itu, juga tidak menjelaskan tempat dimana ia berwenang sedemikian, sampai dimana batas-batas wewenangnya dan bagaimana bentuk

menurut hukum yang dimaksud, sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut. Satu dan lain diatur dalam PJN sehingga dengan demikian dapat dikatakan, bahwa PJN adalah merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek*. Notarislah yang dimaksud dengan pejabat umum itu.⁸

Atas dasar ketentuan-ketentuan tersebut diatas, bahwa Notaris adalah Jabatan yang dipercaya oleh Pemerintah dan masyarakat untuk membantu pemerintah dalam melayani masyarakat dalam hal memberikan kepastian hukum terhadap akta-akta yang dibuatnya, karena berdasarkan akta-akta yang dibuatnya baik pemerintah maupun masyarakat mendapatkan bukti tertulis atas peristiwa yang telah terjadi.

Notaris adalah pegawai umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar.

Menurut penulis pertanggung jawaban Notaris dapat di ketahui dengan melihat pada Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris yang telah memberikan kewenangan kepada Notaris terutama untuk membuat akta otentik. Dari kewenangan tersebut, Notaris mempunyai tugas jabatan yang dapat dibagi menjadi :

⁸ GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris, Jakarta 1992. ibid*

- menjalankan tugas perundang-undangan dan
- menjalankan tugas diluar perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan menjalankan tugas perundang-undangan adalah tugas dari Notaris yaitu pembuatan akta otentik (dan kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN). Didalam menjalankan profesinya Notaris tidak saja mendengarkan apa yang diinginkan oleh kliennya dan mencantumkan didalam aktanya, tetapi Notaris yang benar mencantumkan pula hal-hal yang tidak dikemukakan oleh kliennya tetapi tersirat didalam keterangan yang diberikan oleh kliennya. Selain mendengarkan sebagai pejabat, Notaris adalah orang kepercayaan yang harus dapat menangkap keinginan para klien dan menjabarkannya lebih lanjut didalam akta Notaris, semua ini dilakukan Notaris tentunya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menjalankan tugas diluar perundang-undangan adalah kegiatan Notaris lainnya selain membuat akta otentik, misalnya menguruskan pendaftaran Fidusia pada Kantor pendaftaran Fidusia, mengurus pengesahan Perseroan Terbatas (PT) pada instansi yang berwenang.

Sedangkan Bidang pertanggung jawaban Notaris dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- dalam bidang hukum privat
- dalam bidang hukum pidana
- dan dalam bidang hukum pajak

Pertanggung jawaban notaris di satu bidang hukum ada kemungkinannya tidak menyangkut bidang hukum yang lain. Sebaliknya tindakan yang menimbulkan tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum dapat menimbulkan pengambilan tindakan dibidang hukum pidana. Pertanggung jawaban Notaris terutama terletak dibidang hukum privat.

Suatu keharusan untuk menjadikan notaris sebagai pejabat umum, berhubungan dengan definisi dari akta otentik yang diberikan oleh Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek*, notaris bukanlah pegawai negeri yakni pegawai yang merupakan bagian dari suatu korps pegawai yang tersusun, dengan hubungan kerja yang hierarkis, yang digaji oleh pemerintah. Jabatan notaris bukan suatu jabatan yang digaji, notaris tidak menerima gaji dari pemerintah, sebagaimana halnya pegawai negeri, akan tetapi dari mereka yang meminta jasanya. Notaris adalah pegawai Pemerintah tanpa gaji Pemerintah, notaris dipensiunkan oleh Pemerintah tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.

Jika kita mengkaitkan dengan arti atau makna, hakekat nama jabatan, stempel jabatan notaris yang disatukan dengan lambang negara Garuda Pancasila, bisa kita renungkan bahwa jabatan notaris bisa dikatakan sebagai pejabat umum, yang mempunyai kedudukan sebagai organ negara, bukan organ pemerintahan, juga bukan pejabat negara.

Notaris dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut terkait dengan pekerjaan notaris yang hanya membuat akta-akta dan

kontrak-kontrak, serta mensahkan dan memberikan jaminan tentang kepastian tanggal dari suatu akta maupun surat-surat yang dimintakan legalisasi kepadanya.

Dalam hal Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta-akta otentik saja, belum berdampak lebih jauh keterkaitannya dengan pengenaan BPHTB, namun setelah notaris diangkat menjadi PPAT, maka akta-akta yang ia buat akan terkait dengan pengenaan pajak BPHTB maupun Pajak Penghasilan (PPh21).

2.2. Fungsi Notaris Selaku PPAT Dalam Hal Pengenaan Pajak BPHTB.

Apabila kita meninjau ulang tentang aspek sejarah notaris di Indonesia yang ternyata sejak awal kehadirannya, notaris di Indonesia mempunyai wewenang terbatas sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dalam undang-undang tersebut tidak menyebutkan wewenang dalam bidang pertanahan, karena hal tersebut menjadi wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Walaupun demikian tidak dapat dipungkiri bahwa apabila jabatan seorang notaris, lebih ideal dan lengkap apabila didampingi dengan jabatan menjadi PPAT, sehingga diundangkannya UUJN yang baru Tahun 2000, banyak penafsiran yang salah terhadap Pasal 15, yang sampai saat ini pasal tersebut masih menjadi pokok bahasan yang selalu dicermati dalam setiap kesempatan membahas tentang Undang-Undang Jabatan Notaris, didalam Pasal 15 huruf f, menyatakan bahwa “Notaris berwenang pula untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.

Untuk membahas tugas dan kewajiban Notaris sebagai PPAT, maka kita harus memisahkan terlebih dahulu antara Notaris sebagai Pejabat Umum Negara dan Notaris setelah diangkat menjadi PPAT.

Pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas dan pekerjaan notaris, dikatakan oleh karena selain untuk membuat akta-akta otentiknya, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensyahkan (*waarmerken dan legaliseren*) surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Notaris juga diharuskan untuk memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.⁹

Kewenangan notaris serta pekerjaan pokok dari notaris adalah membuat akta otentik, baik yang dibuat dihadapan (*partij akten*) maupun oleh notaris (*relaas akten*), apabila orang mengatakan akta otentik, maka pada umumnya yang dimaksud tersebut tidak lain adalah akta yang dibuat oleh notaris, atau dibuat dihadapan notaris.

Akta-akta yang biasa atau sering dibuat dihadapan notaris dalam menjalankan jabatannya adalah sebagai berikut :

1. Akta-akta yang menyangkut hukum perorangan (*personenrecht*), yang berkaitan dengan Buku I dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, antara lain :
 - a. Akta mengenai perkawinan dan perjanjian kawin

⁹ *Ibid.*

- b. Akta mengenai pengakuan anak dalam perkawinan
 - c. Akta mengenai perwalian dalam perkawinan
 - d. Akta mengenai kuasa dan hibah dalam perkawinan
2. Akta-akta yang menyangkut hukum kebendaan yang berkaitan dengan Buku II dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain :
- a. Akta mengenai wasiat dan waris
 - b. Akta mengenai jaminan gadai dan hipotik
3. Akta-akta yang menyangkut hukum perikatan yang berkaitan dengan Buku III dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain :
- a. Akta mengenai jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa
 - b. Akta mengenai perjanjian hubungan kerja
 - c. Akta mengenai perseroan
 - d. Akta mengenai pinjam pakai dan hutang piutang pribadi
4. Akta-akta yang menyangkut hukum dagang/perusahaan yang berkaitan dengan Buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain mengenai perjanjian keagenan dagang dan kontrak perburuhan.
5. Akta-akta yang menyangkut badan-badan sosial atau kemanusiaan, seperti perkumpulan, Yayasan dan Wakaf.¹⁰

Selain daripada tugas dan kewenangan notaris sebagai pejabat umum negara seperti tersebut diatas, Notaris dapat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila telah mendapatkan Surat Keputusan dari Kepala Kantor

¹⁰ NICO, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, h.46

Pertanahan Nasional (BPN) atau Menteri Agraria seperti yang dinyatakan dalam Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Notaris sebagai pejabat umum negara yang identik dengan pembuat akta-akta otentik, sudah sepatutnyalah apabila dikaitkan dengan pejabat umum yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menyatakan bahwa :

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) maupun peraturan-peraturan pemerintah, kewenangan notaris maupun PPAT, mengenai akta-akta apa saja yang berhak dibuat oleh notaris maupun PPAT telah dijelaskan. Namun dalam kenyataannya masih banyak warga masyarakat yang tidak mengerti ataupun tidak mengetahui kewenangan yang dibuat oleh seorang notaris, termasuk akta-akta apa saja yang boleh dibuat oleh notaris maupun PPAT yang berhubungan dengan jabatannya dihadapan masyarakat. Hal ini yang menjadikan kiprah notaris didaerah belum bisa dimengerti dan diketahui secara pasti oleh masyarakat didaerah. Sehingga karena pengetahuan yang masih minim itu, mereka enggan datang ke kantor notaris maupun PPAT.

Dalam pandangan notaris sebagai pejabat umum negara dan notaris sebagai PPAT, notaris mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik, seperti

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 tersebut, menyimpan akta aslinya atau minutanya, memberikan grosse atau sering disebut tipisan akta, 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. Kewenangan notaris lainnya adalah mengesahkan tanda-tangan dan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Juga membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.

Notaris juga berhak membuat copy dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, kemudian memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta tersebut, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan akta risalah lelang, serta kewenangan-kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan seperti dalam Undang Undang Jabatan Notaris.

Akta-akta yang boleh dibuat oleh Notaris, adalah akta dalam pendirian Perseroan Terbatas (PT), termasuk perubahan juga Risalah Rapat Umum Pemegang Saham, kemudian, pendirian yayasan-yayasan, badan usaha-badan usaha lainnya.

Kewenangan lain untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan kuasa-kuasa, kuasa menjual, juga perjanjian sewa-menyewa, perjanjian jual-beli,

membuat keterangan hak waris, wasiat, pendirian Perseroan Komanditer (CV) termasuk perubahannya, pengakuan hutang, perjanjian kredit dan pemberian hak tanggungan, perjanjian kerja sama, kontrak kerja, segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain, juga kewenangan membuat akta Koperasi. Sedangkan Notaris sebagai PPAT menurut Pasal 1 ayat 1, kemudian Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomer 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menegaskan bahwa pejabat umum yang diber kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakhibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Akta-akta yang boleh dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara lain :

- a. akta jual beli tanah dan bangunan,
- b. akta tukar menukar,
- c. akta hibah,
- d. akta pembagian hak bersama,
- e. akta pemberian hak tanggungan,
- f. akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan,

- g. dan lain-lain selama tidak dikecualikan kepada pejabat atau instansi lainnya.

Menurut pandangan penulis apabila menilik pada inti dari Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, menyebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya sebagai pajabat umum negara, hal ini selaras dengan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Akta otentik yang dibuat PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang otentik di Pengadilan, sebagai bukti hukum, akta otentik itu bersifat perdata, dan karenanya bukan sebagai obyek hukum dari tata usaha negara, walaupun PPAT itu dapat memutuskan untuk menerima atau menolak permohonan seseorang untuk membuat akta otentik atas tanah tertentu dalam daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

Keputusan seorang PPAT untuk menerima atau menolak itu dapat dianggap identik dengan keputusan pejabat tata usaha negara yang merupakan penetapan. Dengan demikian PPAT dapat dikatakan sebagai pejabat publik, walaupun bukan sebagai pejabat pemerintahan dalam arti pejabat tata usaha negara.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas sudah seharusnya diadakan pemisahan yang tegas antara pengertian PPAT sebagai pejabat umum atau pejabat

publik dengan pejabat pemerintah yang menjalankan fungsi pemerintahan. Oleh sebab itu harus dikembangkan sebagai pejabat tersendiri yang bersifat *independen* yang khusus menangani aktivitas pembuatan akta pengalihan dan pelepasan hak atas tanah serta pembebanan hak tanggungan atas tanah. Karena pembuatan akta tanah ini erat kaitannya dengan pekerjaan notaris, maka dapat ditentukan bahwa hanya notarislah yang dapat diangkat menjadi PPAT, walaupun tidak semua notaris harus dan dapat menjadi PPAT, akan tetapi jabatan antara keduanya dapat dikembangkan secara sinergi antara satu dengan yang lainnya.

Dengan adanya sinergi antara jabatan seorang notaris sebagai pejabat umum negara dengan notaris sebagai PPAT, maka jabatan tersebut akan dapat berkembang menjadi pejabat yang independent. Sebagai pejabat umum yang dibentuk berdasarkan undang-undang, notaris dan notaris sebagai PPAT menjadi sebuah lembaga institusi hukum tersendiri dalam lalu lintas hukum pada umumnya.

Sehingga pemerintah tidak dapat mencampur adukkan kedalam urusan internal pekerjaan notaris sebagai PPAT dengan pejabat pemerintahan, walaupun PPAT diangkat oleh pejabat pemerintah yang berwenang untuk itu dalam hal ini Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kewenangan notaris sesudah menjadi PPAT, lebih kompleks daripada sebelum menjabat sebagai PPAT, dengan diangkatnya notaris sebagai PPAT, sudah sepantasnyalah notaris membantu pemerintah dalam segala bidang yang terkait dengan pemerintahan, tidak terkecuali di bidang perpajakan. Berkaitan dengan akta –akta tanah yang dibuat oleh notaris sebagai PPAT.

BAB III
PERMASALAHAN YANG TIMBUL BERKAITAN DENGAN
PENGENAAN PAJAK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH.

1. Peran Serta Notaris Selaku PPAT Dalam Hal Pengenaan BPTHB.

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 disamping itu juga seorang pengusaha. Posisi notaris dapat dilihat sebagai suatu anachronisme, 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 hari 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, Notaris selaku PPAT juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara melalui PPh21 dan BPHTB. 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.

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 aparat pajak untuk menutupi kekurangan tersebut dan tentu saja untuk selanjutnya dikemudian hari 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 konsekuensi dibidang hukum, Notaris selaku PPAT juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara dibidang hukum, Notaris selaku PPAT juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara melalui PPh21 dan BPHTB. 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.

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 aparatur pajak. Kewajiban aparatur 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 aparatur pajak tidak memberikan kesempatan bagi Notaris selaku PPAT yang akan berniat merekayasa harga transaksi jual beli tanah dan atau bangunan, seperti yang selama ini seringdilakukan 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-nal 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. Tapi selain dua hal itu, 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.

2. Permasalahan Yang Timbul Berkaitan Dengan Pengenaan Pajak BPHTB.

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

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.

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.

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.

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 setiap akta yang dibuat Notaris.

Dengan 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 pertanggung jawaban 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.”¹¹

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.

¹¹ UJUN Nomor 30 Tahun 2004

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 Ginting, SH di Medan telah diadukan oleh Candra, pengusaha bertempat tinggal di Medan dengan tuduhan penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 KUH Pidana.

Berawal dimana pengusaha 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 Candra kurang puas dengan hal tersebut diatas, Suhardiman Candra berupaya mencari orang yang bisa mengurus sekecil mungkin membayar pajak BPHTB dan PPh 21 (SSP), ternyata keinginan Candra disanggupi oleh Ginting, SH seorang Notaris 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 Candra yang

segera setelah itu menyerahkan uang sebesar Rp.660.000.000,- tersebut kepada Ginting, SH.

Setelah persyaratan Balik Nama lengkap, maka proses Balik Nama pun langsung diproses melalui Notaris selaku PPAT di Medan bernama Adi, SH, yang mengurus ke kantor Pertanahan Nasional (BPN) di Medan. Sertipikat pun selesai dan langsung diserahkan pada Candra.

Namun setelah itu tanggal 29 Mei 2003 Candra (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 Candra dan penjual menemui Ginting, SH untuk meminta kembali uangnya, dan ternyata Ginting.SH selalu menghindar dan mengelak. Akhirnya Candra dan penjual melaporkannya kepada Polisi.¹²

Kasus tersebut diatas merupakan kasus yang paling berat, yang mengakibatkan dipidananya Notaris Ginting,SH Namun dalam kenyataannya yang sering terjadi berkaitan dengan penyelewengan pajak adalah dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli / IJB 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

¹² Renvoi, *edisi 10 tahun pertama*, bulan Maret 2004. h.10

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.

Selain permasalahan seperti tersebut diatas, berdasarkan pengalaman penulis selama memperhatikan kegiatan dalam bidang kenotariatan, ada pula pegawai-pegawai Notaris selaku PPAT yang seringkali menyalah gunakan kepercayaan yang diberikan atasannya kepadanya. Pernah terjadi seorang karyawan Notaris membawa kabur uang pajak BPHTB. 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 PAT, 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 aparatur pajak maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN).

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 kita cita-citakan.

Salah satu problem yang sering menghambat kinerja seorang Notaris dalam kaitannya dengan pembuatan akta peralihan hak adalah dengan ditetapkannya nilai 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

hal ini harus dijual seharga Rp. 155.000.000,-, karena apabila tidak dijual sesuai dengan harga tersebut, maka akan kesulitan dalam hal meminta validasi di KPP setempat, sehingga apabila SSP tersebut tidak bisa di mandapatkan validasi, maka proses permohonan peralihan hak yang sediannya akan dilakukan pada kantor pertanahan akan mengalami kesulitan pula, karena tidak adang SSP yang telah divalidasi.

Permasalahan yang timbul, adalah dari setiap Notaris yang akan melakukan transaksi jual beli merasa kuatir apabila akan meminta validasi pada KPP setempat, karena khawatir tidak disetujui oleh KPP yang mempunyai patokan tersendiri atas NJOP PBB. Patokan harga tersebut tidak secara jelas diinformasikan pada setiap Notriars, sehingga Notaris tidak mengetahui harga patokan menurut KPP.

Sebenarnya apabila akan menegakkan tentang pengenaan pajak berdasarkan patokan harga menurut KPP, sebaiknya apabila Notaris diberikan table patokan harga tanah dan atau bangunan secara jelas dan transparan, sehingga Notaris pun bisa menginformasikan harga yang harus dibuat oleh para pihak yang menghadap kepada notaris.

Langkah yang dilakukan oleh para pelaku penjual jasa yang berpayung di bawah lembaga yang bernama Notaris oleh masyarakat dianggap sebagai broker atau makelar jasa dalam hal pengurusan sertipikat. Namun apakah sebutan yang dikatakan masyarakat pada Notaris tersebut dapat dibenarkan. Hal itu tergantung pada Notaris itu sendiri dalam melakukan prakteknya.

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 tentu saja sangat merugikan masyarakat selaku customer. 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.

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 kita terapkan kriterium sempit mengenai perbuatan melawan hukum, maka pemberian nasehat, legal opinion, keterangan lainyang diberikan Notaris yang selama ini tidak secara eksplisit dicantumkan didalam UUJN, secara yuridis tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban kepada Notaris.

Manakala kita mengikuti yurisprudensi yaitu perluasan kriterium 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 pertanggung jawaban para pekerja dibidang 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 pertanggung jawaban 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: jika Notaris menjalankan cuti; jika Notaris meninggal dunia; jika Notaris meninggal dunia tidak sedang menjalankan cuti; jika Notaris diangkat sebagai pejabat Negara; jika Notaris tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari tiga tahun; 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 :

- PPAT/ notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB BPHTB
- PPAT/notaris yang melanggar hal tersebut diatas akan dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.000,- untuk setiap pelanggaran
- PPAT/ notaris dan pejabat lelang negara (PLN) wajib melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Ditjen pajak apada tanggal 10 bulan berikutnya

- PPAT/ notaris yang melanggar ketentuan tersebut akan dikenakan sanksi denda dan administrasi sebesar Rp. 250.000,- untuk setiap laporan.¹³

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 generalisir 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 notaries 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.

Perlu adanya penyempurnaan terhadap undang-undang perpajakan yang saat ini masih merupakan Rancangan Undang-undang, dan yang masih menjadi

¹³ UU BPHTB Nomor 20 Tahun 2000

dokumen di Departement Keuanagan (Depkeu).¹⁴ Adalah wajar pula apabila PPAT berharap banyak akan terbentuknya undang-undang perpajakan yang selama ini banyak mengurus perpajakan berkaitan dengan bidang tanah yang sangat erat kaitannya dengan perpajakan. Harapan PPAT kelak aturan perpajakan itu lebih member ruang kepada kepentingan mereka dikemudian kelak.

Salah satu point antara petugas pajak dengan wajib pajak yang seringkali membuat suatu negosiasi yang berakibat banyaknya biaya yang harus dikeluarkan oleh wajib pajak selain biaya resmi. Hal ini perlu secara tegas diatur, dengan lebih memperhatikan kesetaraan antara wajib pajak dengan petugas pajak.

Harus diciptakan mekanisme yang mengatur pertemuan petugas pajak dengan Wajib Pajak seminimal mungkin, karena negosiasi bisa terjadi karena adanya kepentingan kedua pihak.

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, bagi penulis pengawasan tersebut sudah sepantasnyalah harus di laksanakan sebagai kontrol diri Notaris selaku PPAT, terhadap tugas dan wewenang jabatannya.

¹⁴ Renvoi, *edisi 10 tahun pertama*, bulan Maret 2004, h. 10

Karena sebagai pejabat pembuat akta otentik, dimana akta tersebut adalah sebagai alat bukti terkuat, harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum, sehingga harus dilakukan secara tertib administrasi, sesuai kenyataan serta memenuhi ketentuan hukum. Oleh sebab itu, pengawasan mutlak dilakukan oleh pengawas wilayah masing-masing daerah/wilayah kerja Notaris selaku PPAT serta pengawasan yang sama juga dilakukan ditingkat pusat.

Masyarakat saat ini mulai melirik lembaga Notaris selaku PPAT untuk dimintai bantuan dalam upaya mengurus dan sekaligus membuat akta tanah, ketimbang mereka dalam mengurus sertipikat tanah mereka pasrahkan pada kepala desa atau lurah setempat. Karena berdasarkan pengalaman empiris dan sudah merupakan fenomena di masyarakat bahwa pengurusan sertipikat atau akta tanah melalui kepala desa atau lurah hampir dipastikan akan memakan waktu lama dan menelan biaya yang bisa membengkak dari anggaran yang sudah disiapkan.

Disinilah peran Notaris selaku PPAT yang oleh masyarakat dianggap sebagai lembaga yang bisa memberikan problem solving untuk menangani masalah pembuatan akta tanah. Realitas di lapangan ternyata ada Notaris yang hanya sebagai penjual jasa. Sebab dalam pengurusan Sertipikat atau akta tanah mereka berbondong-bondong mendatangi PPAT untuk melakukan simbiosis mutualisme .

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- 1.1.** 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, pembayaran pajak tersebut harus diteliti dan segera setelah terjadinya kesepakatan harga harus segera dibayar, agar Akta Jual Belinya dapat sesegera mungkin ditandatangani. Dalam undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pasal 24 ayat 1, menyatakan 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 dihadapannya khususnya terhadap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Ditjen pajak apada tanggal 10 bulan berikutnya
- 1.2.** Sanksi atas tindakan Notaris selaku PPAT, apabila melakukan pelanggaran lalai tidak membayarkan pengenaan BPHTB sangat ringan, sehingga timbul pelanggaran-pelanggaran oleh banyak Notaris selaku PPAT.

2. Saran

- 2.1. 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 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.
- 2.2. Diharapkan adanya sanksi hukum yang lebih tegas dan lebih berat, apabila terjadi pelanggaran terhadap penyalahgunaan pajak oleh Notaris sebagai PPAT., khususnya BPHTB dan PPh 21 yang berkaitan dengan pembuat akta di hadapan Notaris sebagai PPAT.

DAFTAR BACAAN

Nico, S.H., M.Kn., *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Decomentation and Studies of Business Law, Yogyakarta 2003;

R.Santoso Brotodihardjo, S.H, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT.Refika Aditama, Bandung 2003;

Prof.Dr.H.Rochmat Soemitro, S.H dan Zainal Muttaqin,S.H.,M.H, *Pajak Bumi & Bangunan*, Refika Aditama, Bandung 2001;

Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT & Hukum, *Renvoi*.

Catatan Materi Kuliah Hukum Pajak;

