

**PERANAN PEJABAT TERKAIT DALAM TERJADINYA
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
DIHADAPAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KOTA TANGERANG**

TESIS

MELLY EKA CHANDRA, S.H.

NPM : 0606008065



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**PERANAN PEJABAT TERKAIT DALAM TERJADINYA
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
DIHADAPAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KOTA TANGERANG**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

MELLY EKA CHANDRA, S.H.

NPM : 0606008065

Dosen Pembimbing :

ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**PERANAN PEJABAT TERKAIT DALAM TERJADINYA
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
DIHADAPAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KOTA TANGERANG**

TESIS

**Diajukan dan Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 22 Juli 2008**

Pembimbing Tesis

**Ketua Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**



(ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H)



(FARIDA PRIHATINI, S.H., M.H., C.N)



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY 2008**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Melly Eka Chandra, S.H.

NPM : 0606008065

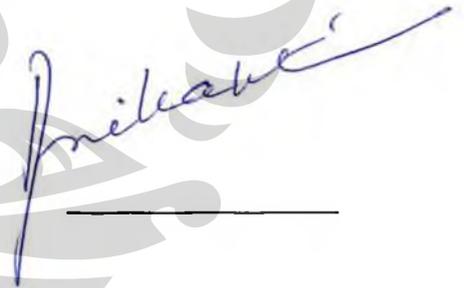
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Peranan Pejabat Terkait Dalam Terjadinya Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Tangerang

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Arikanti Natakusumah, S.H
Pembimbing/Penguji



Eka Sri Sunarti, S.H., M.H.
Penguji

Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.
Penguji



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Melly Eka Chandra, S.H.

NPM : 0606008065

Tanda Tangan :



Tanggal : 17 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Melly Eka Chandra, S.H.
NPM : 0606008065
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Peranan Pejabat Terkait Dalam Terjadinya Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Tangerang.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmediaka/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 17 Juli 2008

Yang menyatakan



(Melly Eka Chandra, S.H.)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“PERANAN PEJABAT TERKAIT DALAM TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DIHADAPAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KOTA TANGERANG”**.

Tugas akhir ini di susun dan diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan program studi strata dua (S2) di fakultas hukum Universitas Indonesia, Depok.

Penulis juga tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu, antara lain:

1. **Ibu Farida Prihatini, S.H, M.H., C.N.**, selaku Ketua program Magister Kenotariatan, fakultas hukum, Universitas Indonesia, Depok;
2. **Ibu Arikanti Natakusumah, S.H.**, selaku pembimbing tesis yang telah banyak memberikan petunjuk dan bimbingan dalam penyusunan tugas akhir ini dengan penuh kesabaran dan perhatian;
3. **Seluruh pengajar di program Magister Kenotariatan, fakultas hukum, Universitas Indonesia, Depok;**
4. **Seluruh staf sekretariat dan staf perpustakaan di program Magister Kenotariatan, fakultas hukum, Universitas Indonesia, Depok;**
5. **Para pegawai BKKD dan kantor Pajak Kota Tangerang;**

6. Orang tua penulis (**H. Makmur Sugianto R, S.H., M.Si. dan Hj. A. Sujaah**), Adik-adik penulis tersayang (**Meitty Dwi Chandra, S.T. dan Megha Trie Chandra**), **Nugraha Iskandar, Koman Setia Anggara & Keluarga, Wawan Setiawan, S.E. & Keluarga** dan keluarga besar di Banjar, yang telah banyak berdoa dan membantu untuk kelancaran penulis;
7. Sahabat jiwaku (**Yandika Mahendra, S.T**) dan Keluarga, yang selalu berdoa dan memberi dukungan untuk kelancaran penulis dalam menyelesaikan kuliah Notariat di Universitas Indonesia, Depok;
8. Rekan-rekan di **KDWP Advocates & Legal Consultant (W. Yogi Widodo, S.H., M.Ak., Zulfikar Zakaria, S.H., W. Ari Wibowo, S.T., Dina Mairani, A.md. dan Didik Kurniawan)**.
9. Semua teman-teman di Notariat Universitas Indonesia, Depok, (khususnya **Saint Anderonikus, Nova Monaya, Sri Rahayu, M. Aswan, Jaka Fiton, Krisna Sulaiman, Indah Lutfia, Yunita, Evyta dan Kiki**), serta semua teman-teman penulis lainnya.
10. Semua orang yang telah memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis dalam segala hal yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Tiada gading yang tak retak, demikian pula dalam tesis ini, penulis menyadari masih jauh dari sempurna.

Akhir kata, semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak.

Depok, Juli 2008

Penulis

ABSTRAK

Di dalam melaksanakan kegiatan dan fungsi pemerintahan suatu negara dibutuhkan dana yang dapat diperoleh dari pemanfaatan sumber daya alam dan dihimpun dari masyarakat, yaitu berupa pajak yang besarnya telah ditetapkan oleh negara. Upaya Pemerintah untuk mempopulerkan pajak kepada masyarakat dapat dilakukan dengan berbagai macam cara antara lain dengan melakukan penyuluhan, penayangan iklan-iklan di media, mengadakan perlombaan dengan tema perpajakan, melakukan kerjasama yang baik dengan pihak-pihak terkait yang akan mendukung pelaksanaan pajak ini tercapai, salah satunya adalah Notaris/PPAT yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Notaris/PPAT mempunyai peranan penting dalam mendukung terlaksananya dengan baik pelaksanaan pemotongan PPh & BPHTB, karena fungsi Notaris/PPAT di dalam bidang pertanahan sangatlah penting bagi masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan. Permasalahannya bagaimanakah peranan Pemerintah Daerah sebagai pelaksana pemungutan PPh dan BPHTB dalam hal terjadinya pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan di hadapan Notaris/PPAT serta bagaimanakah peranan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum dalam pelaksanaan pembayaran PPh dan BPHTB dalam hal terjadinya pembuatan akta pengalihan hak atas tanah. Untuk menjawab permasalahan tersebut dilakukan penelitian hukum secara yuridis normatif, menggunakan sumber data primer yang kemudian diteruskan dengan data sekunder. Guna mendorong peningkatan pemasukan pajak yang diperoleh dari PPh dan BPHTB akibat terjadinya pengalihan hak atas tanah diberikan insentif sebesar 5% (lima persen) kepada Notaris/PPAT akan tetapi pada tanggal 21 September 2005 pemberian insentif yang diperoleh atas jasa pelayanan yang diberikan kepada masyarakat oleh satuan kerja perangkat daerah dilarang karena dikhawatirkan akan menurunkan kualitas jasa pelayanan. Untuk meningkatkan pemasukan PPh dan BPHTB Notaris/PPAT diwajibkan menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setor PPh dan Surat Setoran BPHTB.

ABSTRACT

In delivering governmental activities and functions, a nation requires fund which may collected from its natural resources utilization and from its citizens through taxation system which its value is determined by the state. Governmental efforts to popularize tax to communities may through various ways, such as elucidations, advertising broadcasting through media, to organize some tax related theme contests, establishment of good cooperation with stakeholders who would support the achievement of tax program, one of them is notary/Land Deed Official (PPAT) who was granted to establish authentic certificate upon legal actions on land or title of apartment units. Notary/ Land Deed Official (PPAT) has important role to support the implementation of Income Tax (PPh) and Charge on Transfer of Land and Building (BPHTB) payments, due to its role in providing services to community members who will conduct legal actions in land field. The question is what kind of role do Regional Government have as the executor of collection of Income Tax (PPh) and Charge on Transfer of Land and Building (BPHTB) in the event of certificate establishment of land title acquisition. To answer the question above, the author conducted normative juridical method of law research, using primary data sources and then secondary data sources. To encourage state-tax-related income from Income Tax (PPh) and Charge on Transfer of Land and Building (BPHTB) upon land title acquisition, the 5% (five percents) incentive should be awarded to the notary/Land Deed Official (PPAT), but since September 21, 2005, the incentive award on public service performance by regional service units was prohibited to avoid the degradation of service level quality. To increase the state income from Income Tax (PPh) and Charge on Transfer of Land and Building (BPHTB), it was mandatory for the notary/Land Deed Official (PPAT) to put his or her signature on certificate of land title and/or building title acquisition at the time the Taxpayer submit the tax payment proof in the form of Income Tax (PPh) Collection and Charge on Transfer of Land and Building (BPHTB) Collection.

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstrak	iii
Daftar Isi	v
BAB I Pendahuluan	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Metode Penelitian	7
D. Sistematika Penulisan	8
BAB II Peranan Pejabat Terkait Dalam Terjadinya Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Tangerang	
A. Hukum Pajak	
1. Pengertian Pajak dan Hukum Pajak	11
2. Dasar Hukum Pemungutan Pajak	14
3. Asas Perpajakan dan Teori Pemungutan Pajak	14
4. Ciri dan Fungsi Pajak	18
5. Penggolongan dan Jenis Pajak.....	19
6. Perlawanan terhadap Pajak	22
7. Pengajuan Keberatan atas Pungutan Pajak	23
8. Timbulnya dan Hapusnya Hutang Pajak	24
B. Macam-Macam Hak atas Tanah	25

C. PPh yang dikenakan pada saat terjadinya Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	
1. Latar Belakang PPh	27
2. Subjek PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	28
3. Objek PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan	30
4. Pengenaan PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.....	31
D. BPHTB yang dikenakan pada saat terjadinya Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	
1. Latar Belakang BPHTB	32
2. Subjek BPHTB atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	34
3. Objek BPHTB atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	34
4. Tarif Pajak BPHTB	37
5. Pengenaan BPHTB atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	37
E. Peranan Pemerintah Daerah Kota Tangerang sebagai Pelaksana Pemungutan PPh Dan BPHTB Dalam Hal Terjadinya Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan di hadapan Notaris/PPAT	
1. Latar belakang Kota Tangerang	39
2. Pendirian Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang	41
3. Program Kerja Pemerintah Kota Tangerang Dalam Rangka Meningkatkan Pemungutan PPh dan BPHTB	44
F. Peranan NOTARIS/PPAT sebagai Pejabat Umum dalam Pelaksanaan Pembayaran PPh dan BPHTB dalam hal terjadinya Pembuatan Akta Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan di Kota Tangerang	
1. Pengertian Notaris	46
2. Pengertian PPAT	46
3. Kewenangan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang	47

4 . Kewajiban Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang	48
5 . Tugas Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang	50
6 . Peranan Notaris/PPAT Dalam Pelaksanaan Pembayaran PPh dan BPHTB Dalam Rangka Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	52

BAB III Penutup

A. Kesimpulan	58
B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Di dalam melaksanakan kegiatan dan fungsi pemerintahan suatu negara dibutuhkan dana yang diperoleh dari segenap potensi sumber daya yang dimiliki oleh suatu negara. Dana tersebut antara lain dapat berupa penerimaan dari pemanfaatan sumber daya alam seperti hasil kehutanan, perkebunan, perikanan, pertambangan (migas), pelayanan oleh pemerintah, pengelolaan kekayaan negara dan lain-lain.

Sebagaimana tercantum dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.¹ Selain berasal dari kekayaan alam, sumber dana keuangan negara dapat dihimpun dari masyarakat, yaitu berasal dari pajak yang besarnya telah ditetapkan oleh negara.

Penerimaan dari kekayaan alam akan menghasilkan pendapatan besar tetapi bersifat sangat tidak stabil, karena besarnya ketergantungan penerimaan-penerimaan tersebut terhadap faktor-faktor eksternal, oleh karena itu satu-satunya andalan pemerintah dewasa ini untuk menambah pemasukkan negara diambil dari sektor perpajakan. Pajak merupakan iuran partisipasi dari seluruh anggota masyarakat kepada negara berdasarkan kemampuan masing-masing yang dapat

¹Indonesia, Undang-undang Dasar 1945, Ps.33(3).

dipaksakan untuk mendanai kegiatan pemerintah dan termasuk sumber terpenting dari segi penerimaan negara.

Sekarang ini hampir di seluruh negara yang ada di dunia telah mengakui bahwa pajak dari waktu ke waktu telah menjadi sumber dana utama penerimaan negara dan pajak menjadi alat utama untuk membiayai kegiatan pemerintahan. Peranan pajak terhadap pendapatan negara menjadi sangat dominan pada saat sekarang ini, hal ini terjadi karena pajak merupakan sumber yang pasti dalam memberikan kontribusi dana kepada negara karena merupakan cerminan dari kegotong-royongan nasional sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai kewajiban dalam pembiayaan negara yang diatur oleh undang-undang.

Keberhasilan pemungutan pajak juga ditentukan oleh beberapa faktor yaitu jumlah wajib pajak, jumlah petugas pajak (fiskus), jumlah kantor pelayanan pajak dan kondisi makro suatu negara seperti kondisi perekonomian, politik dan keamanan. Beban pajak yang dibebankan kepada masyarakat harus berpegang teguh kepada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan, serta didukung oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Aspek manfaat yang dirasakan oleh masyarakat tidak kalah pentingnya dari asas-asas tersebut diatas, artinya jika masyarakat merasa manfaat yang besar maka masyarakat dengan suka rela bersedia untuk membayar pajak, dengan demikian layanan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat akan meningkat, selain itu masyarakat akan mempunyai kesadaran yang tinggi untuk mengabdikan kepada pemerintah dengan tidak mengharapkan timbal balik (kontra

prestasi) dalam bentuk yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Pajak selain sebagai bagian utama dari kebijakan fiskal (*fiscal policy*) juga dijadikan oleh pemerintah sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan dibidang ekonomi, budaya dan sosial, sehingga sangat erat kaitannya dengan pembangunan ekonomi, kepentingan pembangunan, tujuan praktis yang akan dicapai serta tinjauan dari segi hukum.

Dalam hal pembangunan ekonomi, pajak mempunyai pengaruh terhadap masyarakat, pola konsumsi, harga pokok, permintaan dan penawaran. Dari sisi kepentingan pembangunan, pajak dapat dipergunakan sebagai alat kebijakan fiskal dimana dalam kebijakan fiskal terdapat 2 (dua) fungsi pajak, yaitu fungsi budgeter/anggaran dan fungsi reguleren/mengatur disatukan sehingga diharapkan dapat memberikan hasil yang optimal. Pajak baru bermanfaat terhadap kepentingan pembangunan manakala jumlah pajak lebih banyak dari pengeluaran rutin sehingga dapat disisihkan untuk simpanan masyarakat (*public saving*) yang dapat digunakan untuk membiayai pembangunan melalui investasi publik.

Dari tujuan praktis yang akan dicapai, pajak harus jelas penerapannya, siapa wajib pajaknya, apa objek pajaknya dan bagaimana cara menghitungnya. Sedangkan dari sisi hukum, pajak menitikberatkan pada segi hukum perikatan yang menyangkut hak dan kewajiban wajib pajak yang terlihat jelas dalam hal-hal yang berkenaan dengan hutang pajak, hapusnya hutang pajak dan penagihan pajak.

Dengan kondisi sebagaimana tersebut diatas maka untuk menstabilkan perekonomian negara dengan menambah sumber penerimaan negara melalui pajak dibutuhkan kesadaran dari seluruh anggota masyarakat sehingga diperlukan langkah-langkah yang bersifat menyeluruh dari berbagai pihak, baik dari pemerintah dalam hal ini Direktorat Jendral Pajak, lembaga legislatif, lembaga non legislatif dan masyarakat. Persepsi masyarakat yang cenderung menganggap pajak sebagai beban yang harus dihindarkan dan tidak memberikan manfaat secara langsung kepada masyarakat baik yang merupakan wajib pajak atau pun bukan pada saat sekarang harus dihilangkan.

Dipihak lain pemerintah juga diharapkan dapat mengambil keputusan-keputusan fiskal yang mendukung hal tersebut di atas dengan tetap memperhatikan asas keadilan, kepastian dan kenyamanan dan melakukan sosialisasi-sosialisasi pengertian pajak yang sebenarnya dan pengenalan peraturan-peraturan perpajakan serta upaya untuk mempopulerkan pajak kepada masyarakat.

Upaya Pemerintah untuk mempopulerkan pajak kepada masyarakat dapat dilakukan dengan berbagai macam cara antara lain dengan melakukan penyuluhan, penayangan iklan-iklan di media, mengadakan perlombaan dengan tema perpajakan, melakukan kerjasama yang baik dengan pihak-pihak terkait yang akan mendukung pelaksanaan pajak ini tercapai, salah satunya adalah Notaris/PPAT. Notaris/PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang

untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun².

Notaris/PPAT mempunyai peranan penting dalam mendukung terlaksananya dengan baik pelaksanaan pemotongan PPH & BPHTB, karena fungsi Notaris/PPAT di dalam bidang pertanahan sangatlah penting bagi masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan dalam hal membuat Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Baru atas Tanah. Di dalam perkembangan masyarakat saat ini yang sangat maju maka penjaminan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah dan bangunan sangatlah penting sehingga untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut haruslah dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Notaris/PPAT.

Notaris/PPAT mempunyai kewajiban untuk memberikan penjelasan terlebih dahulu kepada para pihak yang akan melaksanakan perbuatan hukum pengalihan hak, dengan menerangkan apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak tersebut. Adapun kewajiban yang harus terlebih dahulu dilaksanakan oleh para pihak sebelum terjadinya pengalihan hak adalah pembayaran atas pajak yang timbul dari terjadinya pengalihan hak tersebut.

Pengaturan pajak yang dikenakan terhadap orang yang memperoleh tanah yang timbul dari adanya perbuatan hukum pengalihan hak diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB), sedangkan pengaturan pajak yang dikenakan

²Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Psl 1(1).

terhadap pemilik tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan (UU PPH). Mengingat pengalihan hak tersebut harus dibuat dihadapan Notaris/PPAT maka seharusnya Notaris/PPAT dapat dijadikan perantara antara masyarakat dengan pemerintah guna mengoptimalkan pembayaran pajak dalam bidang pertanahan yang seharusnya dilakukan oleh masyarakat.

Alasan memilih Kota Tangerang karena Kota Tangerang merupakan penyangga Ibukota DKI Jakarta yang hanya dibatasi oleh garis, sehingga laju perkembangan di bidang pertanahan dalam hal perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan bangunan sangatlah pesat dikarenakan sebagian besar masyarakat yang bekerja di Jakarta memilih untuk berdomisili di Tangerang. Dengan permintaan dan/atau minat dari masyarakat untuk bermukim di Tangerang sehingga banyaknya pengalihan hak atas tanah dan bangunan, maka sudah seharusnya Notaris/PPAT mempunyai peranan penting dalam hal menyukseskan pembayaran pajak terutama Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dari uraian tersebut, dapat terlihat bahwa Notaris/PPAT merupakan salah satu pendukung agar pembayaran pajak di dalam objek pertanahan dapat terlaksana dengan baik dan mendapatkan hasil yang optimal bagi pemerintah, sehingga fungsi Notaris/PPAT tersebut haruslah dilaksanakan seluruhnya di wilayah negara Republik Indonesia dengan lebih dioptimalkan lagi fungsi Notaris/PPAT maka pemasukkan negara akan semakin besar. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penulis berminat membuat tesis dengan judul **“PERANAN**

PEJABAT TERKAIT DALAM TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DIHADAPAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KOTA TANGERANG”.

B. POKOK PERMASALAHAN

1. Bagaimanakah peranan Pemerintah Daerah Kota Tangerang sebagai pelaksana pemungutan PPH dan BPHTB dalam hal terjadinya pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan di hadapan Notaris/PPAT?
2. Bagaimanakah peranan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum dalam pelaksanaan pembayaran PPH dan BPHTB dalam hal terjadinya pembuatan akta pengalihan hak atas tanah di Kota Tangerang?

C. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan sifat penelitian yang dipilih adalah deskriptif, yaitu penelitian dimana pengetahuan atau teori tentang obyek sudah ada dan ingin memberikan gambaran tentang obyek yang diteliti, yaitu tentang peranan pejabat terkait dalam terjadinya pengalihan hak atas tanah dan bangunan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang, dengan cara menjabarkan data dan informasi yang diperoleh berdasarkan kaedah-kaedah teoritis maupun praktis untuk kemudian dianalisis untuk mencari atau memberikan jawaban atas permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari pihak-pihak yang terkait dengan obyek penelitian yang diperoleh dengan cara wawancara untuk mendapatkan keterangan langsung dari pihak-pihak yang berwenang dalam masalah ini. Kemudian dilanjutkan dengan menggunakan data sekunder, yaitu merupakan data yang diperoleh dari suatu sumber yang sudah dikumpulkan oleh pihak lain, baik melalui bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan maupun bahan hukum sekunder yang terdiri dari bahan-bahan yang diperoleh dari buku-buku, tulisan-tulisan yang berhubungan dengan topik sebagai referensi penulisan tesis ini.

Cara pengumpulan data adalah dengan Metode Kepustakaan, yaitu dengan cara mempelajari data-data kepustakaan yang erat hubungannya dengan penulisan ini. Metode kepustakaan ini dilakukan dengan maksud untuk memperoleh teori dasar sehubungan dengan masalah penulisan bahasan ini.

Dalam penelitian hukum ini menggunakan analisis data kualitatif baik terhadap data sekunder ataupun data primer yang sudah dikumpulkan dan diolah guna perumusan kesimpulan penelitian ini dengan metode pendekatan atas obyek pengenal dari berbagai macam disiplin ilmu secara inter disiplin, yaitu ilmu yang dipakai sangat berdekatan dengan obyek yang diteliti.

D. SITEMATIKA PENULISAN

Penulisan tesis ini terdiri dari 3 (tiga) bab, dimana dalam setiap bab dibagi menjadi sub bab, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II PERANAN PEJABAT TERKAIT DALAM TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DIHADAPAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KOTA TANGERANG

Pada bab ini dibahas mengenai Hukum Pajak yang meliputi pengertian Pajak dan Hukum Pajak, Dasar Hukum Pemungutan Pajak, Teori dan Asas Pemungutan Pajak, Ciri dan Fungsi Pajak, Syarat Pemungutan Pajak, Dasar Pengenaan Pajak dan Perhitungan Pajak, Perlawanan terhadap Pajak, Timbulnya dan Hapusnya Hutang Pajak; PPh yang dikenakan pada saat terjadinya Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan; BPHTB yang dikenakan pada saat terjadinya Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan; Peranan Pemerintah Daerah Kota Tangerang Sebagai Pelaksana Pemungutan PPh Dan BPHTB Dalam Hal Terjadinya Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan di hadapan Notaris/PPAT; Peranan Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum dalam Pelaksanaan Pembayaran PPH dan BPHTB dalam hal terjadinya Pembuatan Akta Pengalihan Hak Atas Tanah di Kota Tangerang.

BAB III PENUTUPAN

Pada bab ini akan diuraikan kesimpulan atas hasil penelitian yang telah dilakukan penulis dan saran yang dapat dijadikan masukan bagi perbaikan dalam rangka peranan pejabat terkait dalam terjadinya pengalihan hak atas tanah dan bangunan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Tangerang.



BAB II

**PERANAN PEJABAT TERKAIT DALAM TERJADINYA PENGALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DIHADAPAN
NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KOTA TANGERANG**

A. HUKUM PAJAK

1. Pengertian Pajak dan Hukum Pajak

Pajak adalah suatu pungutan atau iuran yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat dipaksakan oleh negara tanpa adanya kontraprestasi langsung kepadanya, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum pemerintah dan pembangunan.

Sedangkan yang dimaksud dengan pajak yang ditinjau dari segi hukum dapat didefinisikan sebagai perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang untuk memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang guna membayar sejumlah uang kepada negara yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat imbalan secara langsung dapat ditunjuk untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.³

Adapun berbagai pengertian atau definisi tentang pajak menurut para ahli dibidang Hukum, Keuangan maupun Ekonomi adalah sebagai berikut.⁴

a. Prof. Dr. P.J.A. Andriani

³Boedi Harsono, Diktat kuliah Universitas Trisakti Jakarta, (Jakarta: Usakti,2002), hlm.10.

⁴Safri Nurmantu, Pengantar Perpajakan, (Jakarta: Granit,1978), hlm.11.

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

- b. Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH (Guru Besar dalam Hukum Pajak pada Universitas Pajajaran, Bandung).

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikular ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

Perbedaan perikatan dalam pajak dengan perikatan pada umumnya adalah:

- a. Perikatan perdata dapat lahir karena undang-undang dan perjanjian, sedangkan perikatan pajak hanya lahir karena undang-undang;
- b. Perikatan perdata berada dalam bidang hukum privat sedangkan perikatan pajak berada dalam bidang hukum publik. Dalam hal ini perikatan pajak terjadi antara pemerintah selaku fiscus dengan rakyat selaku subjek/wajib pajak. Pemerintah selaku fiscus dalam hal ini dilekati oleh adanya kewenangan hukum publik untuk kepentingan negara. Adanya hubungan hukum yang seperti itulah yang menyebabkan penempatan hukum pajak ke dalam bagian atau bidang hukum publik;

- c. Dalam perikatan perdata hubungan hukum terjadi di antara para pihak yang mempunyai kedudukan yang sama atau sederajat, sedangkan dalam perikatan pajak kedudukan para pihaknya tidak sederajat.
- d. Prestasi yang dilakukan oleh subjek pajak untuk membayar pajak tidak mendapat imbalan secara langsung yang dapat ditunjukkan (kontra prestasi), sedangkan dalam perikatan perdata pada umumnya hubungan antara prestasi dan kontra prestasi bersifat timbal balik secara langsung.

Hukum Pajak diartikan sebagai keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meluputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara, yang menggarut hubungan-hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak⁵.

Hukum pajak dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:⁶

a. **Hukum Pajak Material (*Material Tax Law*)**

Yaitu hukum pajak yang memuat ketentuan-ketentuan tentang siapa-siapa yang dikenakan pajak, dan siapa-siapa yang dikecualikan dari pengenaan pajak, apa saja yang dikenakan pajak dan berapa yang harus dibayar. Secara mudah dapat dirumuskan bahwa hukum pajak material berisi ketentuan-ketentuan tentang siapa, apa dan berapa.

⁵R. Santoso Brotodihardjo, Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Bandung, Eresco, 1989, hlm. 1.

⁶Safri Nurmantu, op.cit, hlm.114.

b. Hukum Pajak Formal (*Formal Tax Law*)

Yaitu hukum pajak yang memuat ketentuan-ketentuan bagaimana mewujudkan hukum pajak material menjadi kenyataan. Secara mudah dapat dirumuskan bahwa hukum pajak formal berisi ketentuan tentang bagaimana.

2. Dasar Hukum Pemungutan Pajak

Pengenaan pajak di Indonesia didasarkan pada Pasal 23 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yang berbunyi “segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang”.

Bahwa penekanan dari Pasal 23 ayat (2) UUD 1945 tercantum dalam GBHN 1988 pernah disebutkan bahwa “semua jenis pungutan dan pajak harus didasarkan atas peraturan perundang-undangan” dan bahwa “Pungutan yang tidak berdasarkan undang-undang harus dicegah untuk menghindari ekonomi biaya tinggi dan memberatkan masyarakat banyak”.

Kedudukan pajak sangat khusus sehingga dalam rangka untuk mengamankan pajak, negara pada dasarnya bisa membuat ketentuan-ketentuan yang sifatnya khusus.

3. Asas Perpajakan dan Teori Pemungutan Pajak

Dari berbagai macam definisi atau pengertian mengenai pajak, maka untuk mendapatkan justifikasi pemungutan pajak maka terdapat beberapa asas-asas perpajakan, yaitu:

a. **Asas Rechtsfilosofis**, yaitu asas yang mencari dasar pembenar terhadap pengenaan pajak oleh negara. Terdapat beberapa teori yang mendukung asas Rechtsfilosofis ini, sebagai berikut:

- 1) **Teori Asuransi**, dimana negara menanggung dan/atau menjamin dan/atau membayar premi untuk berbagai kepentingan anggota masyarakat.
- 2) **Teori Kepentingan**, negara menjamin atau melindungi berbagai kepentingan anggota masyarakat, sehingga wajar biaya-biaya untuk itu ditanggung oleh negara.
- 3) **Teori Kewajiban Pajak Mutlak**, teori yang didasarkan pada organ theory dari Otto Van Gierke, yang menyatakan bahwa negara merupakan satu kesatuan yang didalamnya setiap warga negara terikat, tanpa ada organ setiap individu tidak mungkin dapat hidup. Lembaga tersebut karena memberi hidup kepada warganya, maka dapat membebani setiap anggota masyarakatnya dengan kewajiban-kewajiban, antara lain membayar pajak.
- 4) **Teori Daya Beli**, pajak hanya berfungsi sebagai pompa yang menyedot uang dari rakyat tetapi akhirnya dikembalikan lagi kepada rakyat untuk kesejahteraan.
- 5) **Teori Pembenaran Pajak menurut Pancasila**, pancasila mengandung sifat kekeluargaan atau gotong royong, dalam pajak sifat gotong royong tidak lain dari pada pengorbanan setiap anggota

keluarga (anggota masyarakat) untuk kepentingan keluarga (bersama) tanpa mendapat imbalan.

b. **Asas Pembagian Beban Pajak**, asas yang menjawab pertanyaan bagaimana beban pajak itu dikenakan kepada rakyat secara adil. Terdapat beberapa teori yang mendukung asas tersebut, sebagai berikut:

- 1) **Teori Daya Pikul**, setiap orang wajib membayar pajak sesuai dengan daya pikul masing-masing.
- 2) **Prinsip Benefit (*Benefit Principle*)**, sering disebut dengan asas kenikmatan, menurut asas ini pengenaan pajak seimbang dengan benefit yang diperoleh wajib pajak dari jasa-jasa publik yang diberikan oleh pemerintah. Pajak dikatakan adil bila seseorang yang memperoleh kenikmatan lebih besar dari jasa-jasa publik yang dihasilkan oleh pemerintah dikenakan proporsi beban pajak yang lebih besar.

c. **Asas Pengenaan Pajak**, asas yang menjawab permasalahan pemerintah negara mana yang berwenang memungut pajak terhadap suatu sasaran pajak tertentu. Terdapat beberapa teori yang mendukung asas tersebut, sebagai berikut:

- 1) **Asas negara tempat tinggal**, sering disebut asas domisili, yang mempunyai kewenangan untuk memungut pajak adalah negara dimana wajib pajak berdomisili, dan dikenakan terhadap semua penghasilan.
- 2) **Asas negara asal**, asas ini mendasarkan pemajakan pada tempat dimana sumber itu berada, seperti adanya suatu perusahaan, kekayaan atau tempat kegiatan di suatu negara.

- 3) **Asas kebangsaan**, asas ini mendasarkan pengenaan pajak seseorang kepada status kewarganegaraannya, yang dikenakan pajak adalah setiap orang yang mempunyai kewarganegaraan negara tersebut tanpa memandang tempat tinggalnya.
- d. **Asas Pemungutan Pajak**, terdiri dari beberapa asas yaitu sebagai berikut:
- 1) **Asas yuridis**, menurut asas ini hukum pajak harus dapat memberikan jaminan hukum yang perlu untuk menyatakan keadilan yang tegas baik untuk negara maupun warganya. Oleh karena itu, mengenai pajak di dalam negara hukum segala sesuatunya harus ditetapkan dalam undang-undang.
 - 2) **Asas ekonomis**, pelaksanaan pungutan pajak harus diusahakan supaya jangan sampai menghambat lancarnya produksi dan perdagangan, diusahakan supaya jangan menghalang-halangi rakyat dalam usahanya mencapai kebahagiaan, dan diusahakan jangan sampai merugikan kepentingan umum.
 - 3) **Asas finansial**, berkaitan dengan fungsi budgeter yakni memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara, maka agar hasil yang diperoleh maksimal biaya pemungutan pajak harus sekecil-kecilnya.
- e. **Asas Dalam Pembuatan Undang-undang Pajak**, mengingat pajak merupakan pungutan paksa yang harus dilakukan oleh pemerintah terhadap wajib pajak yang tidak ada kontra prestasinya secara langsung, maka suatu pungutan pajak harus memenuhi pula asas-asas sebagai berikut:

- 1) **Asas Legalitas**, berdasarkan asas ini setiap pungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang, yaitu Pasal 23 UUD 1945.
- 2) **Asas Kepastian Hukum**, ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keragu-raguan, kebingungan, harus jelas dan mempunyai satu pengertian sehingga tidak bersifat ambigu.
- 3) **Asas Efisien**, pajak yang dipungut dari masyarakat harus digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan administrasi pemerintahan dan pembangunan, jangan sampai biaya pungutannya justru lebih besar dari hasil penerimaan pajaknya itu sendiri.
- 4) **Asas Non Distorsi**, pajak harus tidak boleh menimbulkan adanya distorsi di dalam masyarakat terutama distorsi ekonomi.
- 5) **Asas Kesederhanaan**, peraturan-peraturan pajak harus dibuat secara sederhana sehingga mudah dimengerti oleh fiscus dan wajib pajak sebagai pihak-pihak yang terkait dalam hubungan pajak.
- 6) **Asas Adil**, alokasi beban pajak pada berbagai golongan masyarakat harus mencerminkan keadilan.

4. Ciri dan Fungsi Pajak

Ciri-ciri dari pajak, yaitu sebagai berikut:

- a. sebagai iuran negara yang dikenakan pada masyarakat;
- b. pajak dikenakan berdasarkan ketentuan atau ketentuan undang-undang;
- c. pajak dapat dipaksakan bagi yang wajib membayarnya, jika melanggar maka negara dapat menjatuhkan sanksi;

- d. pajak digunakan untuk fungsi Budgeter, yaitu untuk mengumpulkan uang negara sekaligus untuk fungsi mengatur.

Adapun fungsi dari pajak adalah sebagai berikut:

- a. **Fungsi Pajak *Budgetair***, merupakan fungsi utama pajak, yaitu suatu fungsi dalam mana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal ke kas negara berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku.
- b. **Fungsi Pajak *Regulerend*** atau fungsi mengatur, merupakan fungsi tambahan yaitu suatu fungsi dalam mana pajak dipergunakan oleh pemerintah sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu. Disebut fungsi tambahan karena fungsi ini hanya sebagai pelengkap dari fungsi utama pajak.

5. Penggolongan dan Jenis Pajak

Dalam berbagai literatur Ilmu Keuangan Negara dan Pengantar Hukum Pajak terdapat pembedaan atau penggolongan pajak (*classes of taxes*) serta jenis-jenis pajak (*kind of taxes*) yang didasarkan pada suatu kriteria, seperti siapa yang membayar pajak, siapa yang pada akhirnya memikul beban pajak, apakah beban pajak dapat dilimpahkan/dialihkan kepada pihak lain atau tidak, siapa yang memungut, serta sifat-sifat yang melekat pada pajak yang bersangkutan.

Adapun beberapa penggolongan pajak yang terkenal antara lain sebagai berikut:

- a. **Pajak Langsung (*direct tax*) dan Pajak Tidak Langsung (*indirect tax*)**

Suatu pajak disebut pajak langsung apabila beban pajak (*tax burden*) tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, contohnya pajak penghasilan. Sebaliknya suatu pajak disebut sebagai pajak tidak langsung apabila beban pajaknya dapat dilimpahkan kepada pihak lain, contohnya pajak penjualan dan pajak pertambangan.

b. Pajak Pusat/Negara dan Pajak Daerah⁷

Pembedaan ini didasarkan pada kriteria lembaga mana atau instansi mana yang memungut pajak. Jika yang mengadministrasikan pajak adalah Pemerintah Pusat dalam hal ini Departemen Keuangan yakni Direktorat Jenderal Pajak, maka golongan pajak ini disebut sebagai Pajak Pusat atau Pajak Negara, misalnya Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Bea Meterai.

Sebaliknya jika yang memungut pajak adalah Pemerintah Daerah, maka golongan pajak ini disebut Pajak Daerah. Pajak Daerah dibedakan antara Pajak Propinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Yang termasuk dalam Pajak Propinsi terdiri dari empat macam pajak yakni: Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor dan Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan. Yang termasuk Pajak Kabupaten/Kota ada 7 (tujuh) macam yakni: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Pengambilan dan Pengolahan Bahan Golongan C.

⁷Ibid , hlm.61.

Sebagaimana diketahui dasar hukum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Ada pajak-pajak yang diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat akan tetapi diperuntukkan bagi Daerah, baik Daerah Tingkat I maupun Daerah Tingkat II, yakni PBB dan BPHTB. Selanjutnya adalah pula Pajak yang diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat, tapi hasilnya dibagi dengan Pemerintah Daerah dalam hal ini adalah Pajak Penghasilan Orang Pribadi dan Pajak Penghasilan Pasal 21 (Pajak Penghasilan yang dikenakan terhadap penghasilan yang berasal dari pekerjaan seperti gaji, honorarium, dan upah).

c. **Pajak Subjektif dan Pajak Objektif**

Pajak subjektif adalah pajak yang pada waktu pengenaannya yang pertama diperhatikan adalah subjek dari pajak tersebut setelah subjeknya ditemukan barulah dicari objek dari pajak tersebut, contohnya pajak pendapatan 1944 dan pajak penghasilan 1984. sebaliknya pajak objektif adalah pajak yang pada waktu pengenaannya yang pertama kali diperhatikan adalah objek dari pajak tersebut, setelah ditemukan barulah dicari subjek dari pajak tersebut, contohnya pajak kekayaan, pajak penjualan, pajak pertambahan nilai dan pajak bumi dan bangunan.

d. **Pajak Pribadi dan Pajak Kebendaan**

Pajak pribadi adalah pajak yang pada waktu pengenaannya memperhatikan keadaan wajib pajak misalnya apakah wajib pajak yang bersangkutan sudah kawin atau belum, apakah mempunyai anak dan berapa jumlah anaknya,

contohnya adalah pajak pendapatan 1944 dan pajak penghasilan 1984. Sedangkan yang termasuk pajak kebendaan adalah pajak yang pada waktu pengenaannya tidak memperhatikan keadaan wajib pajak, misalnya pajak penjualan 1951 dan pajak pertambahan nilai 1984.

6. Perlawanan terhadap Pajak

Hambatan terhadap pungutan pajak dapat dikelompokkan menjadi:

a. Perlawanan Pasif

Masyarakat enggan (pasif) membayar pajak yang disebabkan antara lain karena:

- 1) Perkembangan intelektual dan moral masyarakat;
- 2) Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat;
- 3) Sistem kontrol tidak dapat dilakukan atau dilaksanakan dengan baik.

b. Perlawanan Aktif

Perlawanan aktif meliputi semua usaha dan perbuatan yang secara langsung ditujukan kepada fiskus dengan tujuan untuk menghindari pajak, bentuknya antara lain:

- 1) *Tax Avoidance*, usaha meringankan beban pajak dengan tidak melanggar undang-undang;
- 2) *Tax Evasion*, usaha meringankan beban pajak dengan cara melanggar undang-undang (menggelapkan pajak).

Untuk menghindari terjadinya perlawanan yang dilakukan oleh masyarakat terhadap pemungutan pajak, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Pemungutan pajak harus adil;
- b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis);
- c. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis); dan
- d. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial).

7. Pengajuan Keberatan atas Pungutan Pajak

Wajib Pajak berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU Nomor 16 Tahun 2000) adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu.

Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Direktur Jendral Pajak yang ditulis dalam bahasa Indonesia dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan atas suatu:

- a. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar;
- b. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan;
- c. Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar;
- d. Surat Ketetapan Pajak Nihil;
- e. Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

kecuali apabila Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi akibat terjadinya suatu keadaan diluar kuasanya.

Dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, Direktur Jendral Pajak harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan apabila tidak ada keputusan maka keberatan dianggap diterima. Keputusan tersebut bisa berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.

Apabila Wajib Pajak merasa keberatan atas putusan yang dikeluarkan oleh Direktur Jendral Pajak, maka Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding kepada Badan Peradilan Pajak, yang mana ketentuan mengenai Pengadilan Pajak diatur dalam Undang-undang Nomor 14 Tahun 2002.

8. Timbulnya dan Hapusnya Hutang Pajak

Salah satu aspek yang terpenting dalam hukum pajak adalah aspek hutang pajak, khususnya yang membahas tentang timbulnya hutang pajak dan hapusnya hutang pajak.

a. Timbulnya Hutang Pajak

Dalam hukum pajak dikenal 2 (dua) faham, yaitu:

- 1) **Faham Formal**, yang menyatakan bahwa utang paham timbul karena perbuatan fiskus yang menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP), yaitu surat yang diterbitkan secara sepihak oleh Direktur Jendral Pajak yang telah didelegasikan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak yang

pertimbangannya merujuk hanya pada pasal-pasal undang-undang perpajakan.

- 2) **Faham Material**, yang menyatakan bahwa utang pajak timbul karena terpenuhinya ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam undang-undang, yaitu “rangkaiian dari keadaan-keadaan, perbuatan-perbuatan dan peristiwa-peristiwa (baik yang feitelijk, yuridis, persoonlijk, maupun zakelijk) yang dapat menimbulkan utang pajak”⁸

b. Hapusnya Hutang Pajak

Terdapat beberapa hal yang dapat menghapus hutang pajak, yaitu dikarenakan adanya:

- 1) pembayaran;
- 2) kompensasi;
- 3) daluarsa;
- 4) pembebasan; dan
- 5) penghapusan.

B. MACAM-MACAM HAK ATAS TANAH

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), terdapat berbagai macam jenis hak atas tanah, yaitu sebagai berikut:

⁸Ibid, hlm. 112.

1. Hak Milik

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

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam UUPA.

4. Hak Pakai

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

5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang

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

6. Hak Pengelolaan

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

Ketentuan lebih lanjut tentang hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan.

C. PPh YANG DIKENAKAN PADA SAAT TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

1. Latar Belakang PPh

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pajak penghasilan awalnya diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang telah berlaku sejak tanggal 1 Januari 1984, kemudian telah mengalami beberapa kali perubahan sehingga sekarang yang berlaku adalah

Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan (UU Nomor 17 Tahun 2000).

Perubahan tersebut diharapkan dapat menyempurnakan peraturan yang lama yang mempunyai arah dan tujuan sebagai berikut:

- a. lebih meningkatkan keadilan pengenaan pajak;
- b. lebih memberikan kemudahan kepada Wajib Pajak;
- c. menunjang kebijaksanaan pemerintah dalam rangka meningkatkan investasi langsung di Indonesia baik penanaman modal asing maupun penanaman modal dalam negeri di bidang-bidang usaha tertentu dan daerah-daerah tertentu yang mendapat prioritas.

2. Subjek PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Subjek PPh berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 17 Tahun 2000, adalah:

1. Orang pribadi;
2. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak;
3. badan;
4. bentuk usaha tetap;

subjek PPh itu sendiri terdiri dari subjek pajak dalam negeri dan subjek pajak luar negeri.

a. Subjek Pajak Dalam Negeri⁹

- 1) Orang pribadi yang bertempat tinggal di Indonesia atau orang pribadi yang berada di Indonesia lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau orang pribadi yang dalam suatu tahun pajak berada di Indonesia dan mempunyai niat untuk bertempat tinggal di Indonesia;
- 2) badan yang didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia;
- 3) warisan yang belum terbagi (sebagai satu kesatuan), menggantikan yang berhak.

b. Subjek Pajak Luar Negeri

- 1) orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan serta badan yang tidak didirikan dan tidak bertempat kedudukan di Indonesia yang menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia.
- 2) orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau berada di Indonesia tidak lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan serta badan yang dapat menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia bukan dari menjalankan usaha atau melakukan kegiatan melalui bentuk usaha tetap di Indonesia.

⁹Anatasia Diana dan Lilis Setiawati, *Perpajakan Indonesia – Konsep, Aplikasi dan Penuntun Praktis*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2004), hlm.50.

3. Objek PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Menurut Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 17 Tahun 2000, menyatakan sebagai berikut:

“Yang menjadi Objek Pajak adalah penghasilan yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk:

- a. penggantian atau imbalan berkenaan dengan pekerjaan atau jasa yang diterima atau diperoleh termasuk gaji, upah, tunjangan, honorarium, komisi, bonus, gratifikasi, uang pensiun, atau imbalan dalam bentuk lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-undang ini;
- b. hadiah dari undian atau pekerjaan atau kegiatan, dan penghargaan;
- c. laba usaha;
- d. keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta termasuk:
 - 1) keuntungan karena pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal;
 - 2) keuntungan yang diperoleh perseroan, persekutuan dan badan lainnya karena pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota;
 - 3) keuntungan karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, atau pengambilalihan usaha;
 - 4) keuntungan karena pengalihan harta berupa hibah, bantuan atau sumbangan, kecuali yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- e. penerimaan kembali pembayaran pajak yang telah dibebankan sebagai biaya;
- f. bunga termasuk premium, diskonto, dan imbalan karena jaminan pengembalian utang;
- g. dividen, dengan nama dan dalam bentuk apapun, termasuk dividen dari perusahaan asuransi kepada pemegang polis, dan pembagian sisa hasil usaha koperasi;
- h. royalti;
- i. sewa dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;
- j. penerimaan atau perolehan pembayaran berkala;
- k. keuntungan karena pembebasan utang, kecuali sampai dengan jumlah tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

- l. keuntungan karena selisih kurs mata uang asing;
- m. selisih lebih karena penilaian kembali aktiva;
- n. premi asuransi;
- o. iuran yang diterima atau diperoleh perkumpulan dari anggotanya yang terdiri dari Wajib Pajak yang menjalankan usaha atau pekerjaan bebas;
- p. tambahan kekayaan neto yang berasal dari penghasilan yang belum dikenakan pajak.

Menurut Pasal 4 ayat (2), UU Nomor 17 Tahun 2000, menyatakan sebagai berikut:

“Atas penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

4. Pengenaan PPh atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 17 Tahun 2000, peralihan hak atas tanah merupakan Objek Pajak PPh baik orang pribadi maupun badan yang mendapat penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Pembayaran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan bersifat final bagi Wajib Pajak dalam rangka kegiatan usaha pokok maupun diluar kegiatan usaha pokok melakukan transaksi penghasilan hak atas tanah dan bangunan.

Bersifat final artinya akan dikenakan sekali saja pada saat peralihan hak atas tanah berlangsung, sedangkan bagi suatu badan usaha yang usaha pokoknya adalah melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan, contohnya *real estate*, maka pengenaan PPh tidak bersifat final, hal ini disebabkan karena jika dikenakan secara final akan memberatkan. Untuk *real estate* PPh dihitung sebagaimana umumnya, yakni dengan pertahun dan akan dibayar setiap bulannya.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (PP Nomor 79 Tahun 1999), menyatakan bahwa besarnya PPh untuk pengalihan hak atas tanah tersebut 5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah. Jelas terlihat sebagai berikut:

Penghasilan Kena Pajak
(Wajib Pajak Badan dan Wajib Pajak Orang Pribadi)
Penghasilan Bruto x 5%

Besarnya nilai pengalihan tersebut sebagai dasar perhitungan besarnya PPh yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi dan/atau badan, yang dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang adalah nilai tertinggi antara nilai menurut akta dengan nilai menurut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dan bangunan yang bersangkutan dalam tahun pajak terjadinya pengalihan ketentuan ini dimaksudkan untuk memperoleh nilai yang paling mendekati nilai yang sebenarnya.

D. BPHTB YANG DIKENAKAN PADA SAAT TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

1. Latar Belakang BPHTB

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (UU Nomor 22 Tahun 1999) dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan

Daerah (UU Nomor 25 Tahun 1999), maka semua Undang-undang yang berkaitan dengan itu perlu disesuaikan, salah satunya adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, oleh karenanya efektif sejak tanggal 1 Januari 2001 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 diganti dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU Nomor 20 Tahun 2000).

Berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan, arah dan tujuan penyempurnaan UU Nomor 20 Tahun 2000, sebagai berikut:

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

Berlandaskan arah dan tujuan tersebut, maka pokok-pokok perubahan sebagai berikut:

- a. memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam bentuk dan terminologi yang baru;
- b. meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta penerapan sanksi bagi pejabat dan Wajib Pajak yang melanggar;

- c. memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
- d. menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan UU Nomor 22 Tahun 1999 dan UU Nomor 25 Tahun 1999.

Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 menyatakan:

”Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak”.

2. Subjek BPHTB atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) dan (2) UU Nomor 20 Tahun 2000, yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

3. Objek BPHTB atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000, yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Adapun pengertian perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000, meliputi:

- a. **Pemindahan hak, dikarenakan terjadinya:**
 - 1) Jual beli;

- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Hibah Wasiat, adalah penetapan wasiat yang khusus mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- 5) Waris;
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang, adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, adalah sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan dari hak orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

- 10) Penggabungan usaha, adalah penggabungan dari 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
- 11) Peleburan Usaha, adalah penggabungan dari 2 (dua) atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
- 12) Pemekaran Usaha, adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
- 13) Hadiah, adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

b. Pemberian hak baru, dikarenakan terjadinya:

1) 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.

2) Diluar pelepasan hak

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

4. Tarif Pajak BPHTB

Tarif pajak ditetapkan 5% (lima persen). Tarif tersebut diatas termasuk jenis tarif tunggal karena besarnya tarif hanya ada satu, tetapi jika kita melihat akibatnya terhadap besarnya penetapan. tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan itu dapat pula disebut tarif proporsional atau sebanding. karena besarnya penetapan akan naik/turun secara proposional/sebanding dengan naik atau turunnya Nilai Objek Pajak Kena Pajak.

Jenis tarif pajak lainnya yaitu:

- a. tarif progresif yaitu besarnya tarif semakin tinggi jika Nilai Objek Pajak Kena Pajaknya semakin besar.
- b. Tarif degresif yaitu besarnya tarif semakin rendah jika Nilai Objek Pajak Kena Pajaknya semakin besar.

5. Pengenaan BPHTB atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Dasar hukum pengenaan BPHTB atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 2 sampai dengan Pasal 9 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jo Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat;

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- e. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Sedangkan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 UU Nomor 20 Tahun 2000 adalah NJOP, dalam hal:

- a. jual beli adalah harga transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan;
- b. tukar menukar adalah nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak rumah dan/atau bangunan. Dalam hal tukar-menukar kedua belah pihak dikenakan BPHTB;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar, yaitu pada saat didaftarkannya perolehan hak ke kantor pertanahan kabupaten/kota;
- e. wasiat adalah nilai pasar, yaitu pada saat didaftarkannya perolehan hak ke kantor pertanahan kabupaten/kota;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum 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 di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- l. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar;
- o. penunjukan pembelian dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang

E. PERANAN PEMERINTAH DAERAH KOTA TANGERANG SEBAGAI PELAKSANA PEMUNGUTAN PPh DAN BPHTB DALAM HAL TERJADINYA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI HADAPAN NOTARIS/PPAT

1. Latar belakang Kota Tangerang¹⁰

Pada tanggal 27 Februari 1993 Presiden Republik Indonesia dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia mengesahkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang, sehingga sejak tanggal tersebut Kota Administratif Tangerang berubah statusnya menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang, yang 6 (enam) tahun

¹⁰Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang Nomor 1 Tahun 1993 tentang Hari Jadi Kota Daerah Tingkat II Tangerang, hlm. 1.

kemudian berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, sebutan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang diganti menjadi Kota Tangerang.

Secara administratif batas-batas wilayah Kota Tangerang adalah sebagai berikut¹¹:

- Utara : Kabupaten Tangerang (Kecamatan Teluk Naga dan Sepatan).
- Selatan : Kabupaten Tangerang (Kecamatan Curug, Serpong, dan Pondok Aren).
- Barat : Kabupaten Tangerang (Kecamatan Pasar Kemis dan Cikupa).
- Timur : DKI Jakarta (Kota Jakarta Barat dan Kota Jakarta Selatan).

Luas wilayah Kota Tangerang adalah 183,78 Km² termasuk luas Bandara Soekarno-Hatta seluas 19,69 Km² yang secara geografis Kota Tangerang terletak pada posisi 106⁰ 36' - 106⁰ 42' Bujur Timur (BT) dan 6⁰ 6' - 6⁰ Lintang Selatan (LS). Pada mulanya wilayah kota ini terdiri atas 6 (enam) Kecamatan yaitu Kecamatan Tangerang, Kecamatan Jatiuwung, Kecamatan Batuceper, Kecamatan Benda, Kecamatan Cipondoh, dan Kecamatan Ciledug.

Untuk lebih mengoptimalkan penyelenggaraan pemerintahan dan pemanfaatan serta pengendalian pemanfaatan ruang wilayah, Kecamatan-kecamatan tersebut dimekarkan menjadi 13 (tiga belas) Kecamatan yang terdiri atas Kecamatan Tangerang, Kecamatan Karawaci, Kecamatan Jatiuwung, Kecamatan Cibodas, Kecamatan Periuk, Kecamatan Batuceper, Kecamatan

¹¹Undang-undang Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kota Tangerang.

Neglasari, Kecamatan Benda, Kecamatan Cipondoh, Kecamatan Pinang, Kecamatan Ciledug, Kecamatan Karang Tengah, Kecamatan Larangan.

Letak Kota Tangerang tersebut sangat strategis karena berada di antara Ibukota Negara DKI Jakarta dan Kabupaten Tangerang. Sesuai dengan Instruksi Presiden Nomor 13 Tahun 1976 tentang Pengembangan Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi), Kota Tangerang merupakan salah satu daerah penyangga Ibukota Negara DKI Jakarta.

Posisi Kota Tangerang tersebut menjadikan pertumbuhannya pesat. Pada satu sisi wilayah Kota Tangerang menjadi daerah limpahan berbagai kegiatan di Ibukota Negara DKI Jakarta. Di sisi lain Kota Tangerang dapat menjadi daerah kolektor pengembangan wilayah Kabupaten Tangerang sebagai daerah dengan sumber daya alam yang produktif.

Pesatnya pertumbuhan Kota Tangerang di percepat pula dengan keberadaan Bandara Internasional Soekarno-Hatta yang sebagian arealnya termasuk ke dalam wilayah Kota Tangerang, sehingga membuka peluang bagi pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa secara luas di Kota Tangerang.

2. Program Kerja Pemerintah Kota Tangerang Dalam Rangka Meningkatkan Pemungutan PPh dan BPHTB dalam Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Mengingat Kota Tangerang merupakan daerah penyangga Ibu Kota yang dipersiapkan untuk menjaga keserasian pembangunan antara DKI Jakarta dengan

daerah yang berbatasan langsung, antara lain dalam hal kegiatan perdagangan, perindustrian dan pengembangan pusat-pusat permukiman.

Dengan dijadikannya Kota Tangerang sebagai salah satu alternatif permukiman yang mudah jangkauannya dari Jakarta, maka Pemerintah mengharapkan pemasukan atas pajak yang terjadi karena adanya pengalihan hak dapat dicapai seoptimal mungkin, hal ini tidak terlepas dari kerjasama antara Pemerintah Kota Tangerang dengan Notaris/PPAT Kota Tangerang.

Adapun BPHTB dan PPh yang diperoleh dari peralihan hak atas tanah menurut data yang terdapat di Kantor Perpajakan Kota Tangerang periode 2002 sampai dengan Juni 2008 adalah sebagai berikut:¹²

Uraian	PPh	BPHTB
2002	52.548.568.245	25.752.185.797
2003	65.218.125.024	32.845.729.141
2004	74.562.584.548	40.661.400.104
2005	121.806.117.470	47.851.246.389
2006	106.879.624.554	43.777.338.325
2007	94.518.076.882	66.311.006.842
2008	2.974.567.589	28.154.834.831

Pada awalnya program kerja yang direncanakan oleh Pemda Kota Tangerang guna mendongkrak peningkatan pemasukan PPh dan BPHTB adalah pemberian insentif guna mendorong kenaikan PPh dan BPHTB di Kota Tangerang, maka Pemda Kota Tangerang melalui Keputusan Walikota Nomor

¹²Data yang diperoleh dari Kantor Pajak Kota Tangerang.

973/Kep.04-BKKD/2004 memberikan insentif sebesar 5% (lima persen) kepada Notaris/PPAT yang telah membayarkan PPh dan BPHTB atas terjadinya pengalihan hak atas tanah.

Akan tetapi keputusan Walikota tersebut telah dicabut dengan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 903/2429/SJ tertanggal 21 September 2005 tentang Teknis Penyusunan APBD, Pembahasan dan Penetapan Peraturan Daerah tentang APBD/Perubahan APBD Tahun Anggaran 2006 yang menyatakan bahwa:

“pendapatan retribusi daerah pada dasarnya merupakan penerimaan yang diperoleh atas jasa pelayanan yang diberikan kepada masyarakat oleh satuan kerja perangkat daerah. Oleh karena itu untuk menghindari menurunnya kualitas jasa pelayanan, pendapatan retribusi diupayakan sepenuhnya untuk pemulihan pendanaan yang telah dikeluarkan untuk memberikan jasa pelayanan yang bersangkutan”.

Maka sejak saat itu tidak diperkenankan adanya biaya pemungutan/insentif terhadap penerimaan PPh dan BPHTB, sehingga Notaris/PPAT tidak berwenang untuk menerima insentif tersebut, akan tetapi hasil pemasukan PPh dan BPHTB berdasarkan data tersebut diatas, pada tahun 2004 dan tahun 2005 mengalami peningkatan yang sangat besar dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya atau tahun-tahun dimana Keputusan Walikota tersebut sudah dicabut.

Adapun program-program lainnya yang dilakukan oleh Pemda Kota Tangerang guna mendongkrak peningkatan pembayaran PPh dan BPHTB atas terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan, adalah sebagai berikut:

- a. memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan pengalihan hak atas tanah dihadapan pejabat yang

berwenang membuat akta otentik yaitu Notaris/PPAT, sehingga diharapkan masyarakat tidak lagi melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta dibawah tangan.

- b. dengan masih berlakunya Camat sebagai PPAT Sementara diharapkan Camat dapat membantu meningkatkan pemasukkan PPh dan BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan.
- c. ikut serta berperan aktif mengawasi Notaris/PPAT.

3. Pendirian Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang

Berdasarkan Pasal 1 ayat (6) menyatakan Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 67 ayat (1) UUJN Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri, dimana untuk melaksanakan pengawasan sebagaimana tercantum dalam Pasal 67 ayat (2) UUJN Menteri membentuk Majelis Pengawas, yang terdiri atas: Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat.

Oleh karena itu berdasarkan Pasal tersebut maka dibentuklah Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang (MPD Kota Tangerang) yang ditetapkan oleh Keputusan Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi Banten Nomor W.29.245.PW.07.02 Tahun 2006 tentang Pembentukan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang, Provinsi Banten tertanggal 26 Desember 2005 jo. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah

Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi Banten Nomor W.29-245.PW.07.02 Tahun 2006 tertanggal 5 Juli 2006.

Adapun susunan anggota-anggota MPD Kota Tangerang terdiri dari:

- 1) H. Utun Subari, SH., M.Si (Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Tangerang);
- 2) Sukamta, SH., MH (Kanwil Departemen Hukum dan HAM Banten);
- 3) Etty Nurbaiti, Bc.IP., SH (Lapas Kelas I Pria Dewasa Tangerang);
- 4) H. Saifuddin Arief, SH., MH (Organisasi Notaris);
- 5) Drs. I Gede Purwaka, SH. (Organisasi Notaris);
- 6) Hasannusi, SH. (Organisasi Notaris);
- 7) H. Dahlan Suherlan, SH., MH. (Akademisi);
- 8) Adi Supanto, SH., MH. (Akademisi);
- 9) Sukhebi Mofea, SH. (Akademisi).

Bahwa untuk melakukan kewenangan, kewajiban dan tugas dari Majelis Pengawas Daerah Kota Tangerang, perlu disusun suatu Pedoman Kerja yang wajib dijadikan pegangan oleh Para Pengurus Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang dalam melaksanakan tugas masing-masing. Oleh karena itu dibuatlah suatu pedoman kerja yang dikeluarkan berdasarkan Keputusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang Nomor 21/SK/K.MPD/2006 tentang Pedoman Kerja Tahun 2006 sampai dengan 2009.

F. PERANAN NOTARIS/PPAT SEBAGAI PEJABAT UMUM DALAM PELAKSANAAN PEMBAYARAN PPh DAN BPHTB DALAM HAL TERJADINYA PEMBUATAN AKTA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KOTA TANGERANG.

Pada saat ini profesi sebagai Notaris dan/atau PPAT sudah merupakan suatu profesi yang keberadaannya sudah dikenal oleh masyarakat luas, dimana merupakan Pejabat Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1. Pengertian Notaris

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini".

Pada saat ini Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta-akta pertanahan sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN bahwa Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

2. Pengertian PPAT

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998) menyatakan "PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

PPAT di bagi menjadi 3 (tiga), yaitu:¹³

- a. **PPAT**, yaitu mereka yang telah lulus ujian PPAT dan diangkat dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria dengan wilayah kerja yang ditentukan oleh Menteri.
- b. **PPAT Sementara**, yaitu Pejabat Pemerintah (Camat atau Kepala Desa) yang ditunjuk karena jabatannya yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi guna melaksanakan tugas PPAT.
- c. **PPAT Khusus**, yaitu Pejabat Badan Pertahanan Nasional (Kepala Kantor Pertanahan) yang diangkat oleh Menteri dan ditunjuk karena jabatannya untuk melakukan tugas PPAT.

3. **Kewenangan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang**

Kewenangan MPD meliputi:¹⁴

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. Memberian ijin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;

¹³PP Nomor 37 Tahun 1998, Psl 5 ayat (3).

¹⁴Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, Psl 70.

- d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
- e. Menentukan tempat penyimpanan Prtokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang ini; dan
- h. Membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g kepada Majelis Pengawas Wilayah.

4. Kewajiban Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang

Kewajiban MPD yang bersifat administratif adalah sebagai berikut:¹⁵

- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;

¹⁵ Ibid., Psl 71.

- b. **Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris dan Majelis Pengawas Pusat;**
- c. **Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;**
- d. **Menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya;**
- e. **Memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris;**
- f. **Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.**

Disamping kewenangan yang bersifat administratif, terdapat pula kewenangan MPD lainnya yang diatur dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.39-PW/07.10 Tahun 2004, sebagai berikut:

- a. **Menyampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah tanggapan Majelis Pengawas Daerah berkenaan dengan keberatan atas putusan penolakan cuti;**
- b. **Memberitahukan kepada Majelis Pengawas Wilayah adanya dugaan unsur pidana yang ditemukan oleh Majelis Pemeriksaan Daerah atas laporan yang disampaikan kepada Majelis Pengawas Daerah;**
- c. **Mencatat ijin cuti yang diberikan dalam sertifikat cuti;**
- d. **Menandatangani dan memberikan paraf Buku Daftar Akta dan buku khusus yang dipergunakan untuk mengesahkan tanda tangan surat dibawah tangan dan untuk membukukan surat di bawah tangan;**

- e. **Menerima dan menata usahakan Berita Acara Penyerahan Protokol;**
- f. **Menyampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah:**
 - 1) **Laporan berkala setiap 6 (enam) bulan sekali atau bulan Juli dan Januari**
 - 2) **Laporan insidentil setiap 15 (lima belas) hari setelah pemberian ijin cuti Notaris.**

5. Tugas Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Tangerang

Menurut Pasal 7 ayat (6) UUJN, MPD Kota Tangerang mempunyai tugas untuk melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu.

Berdasarkan kepada kewenangan tersebut, maka MPD Kota Tangerang mempunyai kewajiban untuk membentuk Tim Pemeriksa guna melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 71 huruf a, b dan c tersebut diatas.

Adapun tugas Tim Pemeriksa yang dibentuk oleh MPD Kota Tangerang terdiri dari 3 (tiga) orang dan dibantu oleh 1 (satu) orang sekretaris guna melakukan pemeriksaan secara berkala paling sedikit 1 (satu) tahun sekali secara terperinci terhadap Notaris. MPD Kota Tangerang mempunyai 3 (tiga) Tim Pemeriksa dan setiap Tim Pemeriksa terdiri atas 4 (empat) orang, dengan susunan 1 (satu) orang Ketua, 2 (dua) orang anggota dan 1 (satu) orang sekretaris.

Tugas Tim Pemeriksa diatur dalam Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.39-PW/07.10 Tahun 2004, meliputi:

- a. **Alamat dan kondisi fisik kantor Notaris;**

- b. Surat pengangkatan sebagai Notaris;
- c. Berita acara sumpah jabatan Notaris;
- d. Surat keterangan ijin cuti Notaris;
- e. Sertifikat cuti Notaris;
- f. Protokol Notaris yang terdiri atas:
 - g. Minuta akta;
 - h. Buku daftar akta atau reportorium;
 - i. Buku khusus untuk mendaftarkan surat dibawah tangan yang disahkan tanda tangannya dan surat dibawah tangan yang dibukukan;
 - j. Buku daftar nama penghadap atau klapper dari daftar akta dan daftar surat ini dibawah tangan yang disahkan;
 - k. Buku daftar protes;
 - l. Buku daftar wasiat; dan
 - m. **Buku daftar lain** yang harus disimpan oleh Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - n. Keadaan arsip;
 - o. Keadaan penyimpanan akta dalam hal penjilidan dan keamanannya;
 - p. Laporan bulanan pengiriman salinan yang disahkan dari daftar akta, daftar surat dibawah tangan yang disahkan dan daftar surat dibawah tangan yang dibukukan;
 - q. Uji petik terhdap akta;
 - r. Penyerahan protokol berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
 - s. Jumlah pegawai yang terdiri atas sarjana dan non sarjana;

- t. Sarana kantor, antara lain komputer, meja, lemari, kursi tamu, mesin ketik, filing kabinet, pesawat telepon, faksimili dan/atau internet;
- u. Penilaian pemeriksaan;
- v. Waktu dan tanggal pemeriksaan;
- w. Pemberian saran atas hasil pemeriksaan.

Mengingat jumlah Notaris Kota Tangerang cukup banyak sehingga pemeriksaan secara berkala dilakukan pada periode bulan September, Oktober, Nopember dan Desember setiap tahunnya. Hasil dari pemeriksaan tersebut akan dilakukan evaluasi untuk menilai tingkat kepatuhan Notaris terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris, kemudian hasil evaluasi tersebut digunakan sebagai bahan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.

6. Peranan Notaris/PPAT Dalam Pelaksanaan Pembayaran PPh dan BPHTB Dalam Rangka Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Notaris/PPAT memiliki kewajiban untuk memeriksa berkas-berkas yang berkaitan dengan hak atas tanah yang bersangkutan, baik berupa data fisik maupun data yuridis, dimana hal ini dilakukan dengan cara menyerahkan kepada Kantor Pertanahan setempat dimana hak atas tanah tersebut berada, untuk diperiksa kebenarannya.

Dengan kewajiban yang demikian maka seorang PPAT berkewajiban untuk menolak pembuatan akta yang diminta oleh para pihak dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau

- g. tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

PPAT sebagaimana juga Notaris adalah jabatan yang harus *independent* dan tidak memihak, oleh karena itu dalam Pasal 7 UJUN dikatakan bahwa seorang PPAT dapat merangkap jabatan sebagai seorang Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum. Tapi tidak dapat merangkap jabatan sebagai pegawai Negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah, serta tidak dapat merangkap pengacara atau Advokat.

Hal tersebut untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan tersebut dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

Di samping tugas dan wewenang yang telah diatur tersebut, maka dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dikatakan bahwa: "Dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar, karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat akta".

Dengan demikian fungsi PPAT cukup besar memberikan sumbangan dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan Pendorong untuk peningkatan pembangunan

nasional.

Bahwa seorang PPAT dalam rangka mengamankan pemasukan negara dalam bentuk pajak hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas Tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, fungsi ini pun dipertegas dalam Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000. Jika kewajiban tersebut dilanggar maka Notaris/PPAT dapat terkena sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Setelah itu Notaris/PPAT wajib menyampaikan laporan tentang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disertai salinan Surat Setoran PPh dan salinan Surat Setoran BPHTB kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan. Apabila Notaris/PPAT tidak melakukan hal tersebut maka akan mendapatkan sanksi administratif dan denda sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Jelaslah dari ketentuan-ketentuan tersebut maka Notaris/PPAT memiliki peran yang penting dan memberikan sumbangan yang besar terhadap pemasukan negara berupa pajak, yaitu BPHTB dan PPh, karena sebelum dilunasinya pajak tersebut oleh Wajib Pajak maka Notaris/PPAT tidak akan melakukan perpindahan hak yang berdasarkan kepada akta otentik yang dibuat.

Jika dihubungkan dengan PP Nomor 79 Tahun 1999 yang mengatur tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (2), bahwa besarnya nilai

pengalihan untuk menentukan besarnya PPH dan BPHTB berdasarkan pada nilai tertinggi antara nilai menurut akta dengan nilai menurut Nilai Jual Objek Pajak untuk perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Jadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Untuk NPOP ini dapat berupa harga transaksi atau nilai pasar objek pajak. Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Nilai Pasar Objek Pajak adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa nilai jual atau nilai perolehan (nilai transaksi) yang termuat di dalam akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT menjadi dasar untuk menentukan besarnya pajak yang tertuang oleh Wajib Pajak (baik pembeli maupun penjual). Karena besarnya tanggungjawab yang diemban oleh Notaris/PPAT, dalam hal ini berkaitan dengan pemasukan negara dalam bentuk PPh dan BPHTB tersebut, maka tentunya bahwa nilai yang termuat dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut harus sesuai dengan harga yang sungguh-sungguh terjadi.

Umumnya yang terjadi dalam masyarakat adalah bahwa nilai pengalihan objek pajak lebih tinggi, bahkan jauh lebih tinggi, dari harga Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana yang tertera dalam pajak Bumi dan Bangunan. Akan tetapi yang termuat dalam akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT selaku Pejabat Umum, umumnya menggunakan Nilai Jual Objek Pajak yang termuat dalam

Pajak Bumi dan Bangunan.

Jika dihayati lebih dalam apa yang menjadi tugas pokok, fungsi, peran dan tanggungjawab PPAT dalam kegiatan memperlancar lalu lintas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia ternyata sangat berat, dikarenakan Notaris/PPAT juga mengemban fungsi mengamankan pemasukan negara berupa pajak terutama berupa PPh dan BPHTB.

Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak atau instansi yang berwenang mengangkat dan memberhentikan PPAT juga tidak memiliki kewenangan untuk mengawasi pembuatan akta PPAT, berkaitan dengan harga transaksi yang sesungguhnya tersebut. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional hanya terbatas pada kelengkapan syarat-syarat materiil dan formil dari akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Demikian pula dengan Direktorat Jendral pajak juga tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap kewenangan Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli yang dibuatnya, termasuk berapa harga transaksi yang dicantumkan dalam akta tersebut.

Banyak sekali transaksi jual beli yang dilakukan dalam masyarakat kita dan sudah menjadi rahasia umum, bahwa sering kali transaksi yang terjadi sangat jauh selisihnya dengan harga dalam Nilai Jual Objek Pajak yang termuat dalam Pajak Bumi dan Bangunan. Ini merupakan potensi kerugian yang dialami oleh negara, karena jika dikalikan selisih yang tidak dilaporkan dengan tarif pajak yang seharusnya dikenakan akan menghasikan angka yang cukup fantastis.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari penjelasan-penjelasan yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa:

1. Peranan Pemda Kota Tangerang guna mendorong peningkatan pembayaran PPh dan BPHTB atas terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada tahun 2004 adalah dengan memberikan insentif kepada setiap Notaris/PPAT sebesar 5% (lima persen) setiap Notaris/PPAT tersebut melakukan pelaporan pembayaran PPh dan/atau BPHTB atas terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sebagaimana tercantum dalam Keputusan Walikota Nomor 973/Kep.04-BKKD/2004, akan tetapi hal tersebut tidak berlangsung lama karena pada tanggal 21 September 2005 melalui Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 903/2429/SJ tentang Teknis Penyusunan APBD, Pembahasan dan Penetapan Peraturan Daerah tentang APBD/Perubahan APBD Tahun Anggaran 2006, pemberian insentif yang diperoleh atas jasa pelayanan yang diberikan kepada masyarakat oleh satuan kerja perangkat daerah dilarang karena dikhawatirkan akan menurunkan kualitas jasa pelayanan.

Adapun peranan lain yang dilakukan oleh Pemda Kota Tangerang adalah sebagai berikut:

- a. memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan pengalihan hak atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang membuat akta otentik yaitu Notaris/PPAT, sehingga diharapkan masyarakat tidak lagi melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta dibawah tangan.
 - b. dengan masih berlakunya Camat sebagai PPAT Sementara diharapkan Camat dapat membantu meningkatkan pemasukkan PPh dan BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan.
 - c. ikut serta berperan aktif mengawasi Notaris/PPAT.
2. Peranan Notaris/PPAT guna mendorong peningkatan pembayaran PPh dan BPHTB atas terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu dengan memberitahukan terlebih dahulu apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak yang akan melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, setelah itu memeriksa mengenai pelunasan pajak yaitu PPh oleh pihak yang mendapatkan tambahan penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan BPHTB oleh pihak yang mendapatkan tanah atas pengalihan hak atas tanah dan menyampaikan laporan tentang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disertai salinan Surat Setoran PPh dan salinan Surat Setoran BPHTB kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan.
- Oleh karena itu Notaris/PPAT mempunyai peranan penting dalam hal menyukseskan pembayaran PPh dan BPHTB guna meningkatkan sumber penerimaan negara dari bidang perpajakan.

Fungsi Notaris/PPAT memberikan sumbangan cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian menjadi pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, oleh karena itu Notaris/PPAT mengemban fungsi mengamankan pemasukan negara berupa pajak terutama berupa PPh dan BPHTB.

Sanksi administratif sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per pelanggaran dapat diberikan kepada Notaris/PPAT jika tidak membuat akta sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan denda sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) apabila Notaris/PPAT lalai melaporkan tentang terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

B. SARAN

1. Mengingat Notaris/PPAT merupakan salah satu pendorong pemasukan pajak bagi Pemda Kota Tangerang maka diperlukan adanya suatu kerjasama yang baik antara Pemda Kota Tangerang dengan Notaris/PPAT guna meningkatkan pemasukkan pajak baik berupa PPh dan BPHTB oleh Notaris/PPAT dalam rangka terjadinya transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Bahwa sering kali harga transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terutama dalam hal jual beli tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dalam masyarakat kita tidak sama dengan harga NJOP yang termuat dalam PBB, sebagaimana yang kita ketahui harga transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut akan jauh lebih tinggi

dari pada harga yang tercantum dalam NJOP, akan tetapi untuk melakukan perhitungan pembayaran PPh dan BPHTB dilakukan berdasarkan harga NJOP yang termuat dalam PBB. Hal ini merupakan potensi kerugian yang dialami oleh negara, karena jika dikalikan selisih yang tidak dilaporkan dengan tarif pajak yang seharusnya dikenakan akan menghasilkan angka yang cukup fantastis. Oleh karena itu, agar negara tidak dirugikan lebih lanjut maka diperlukan suatu peraturan yang dapat meminimalisasi potensi kerugian yang akan diterima negara sehingga pemasukan negara yang berupa pajak dapat meningkat secara maksimal karena pajak akan baru bermanfaat terhadap kepentingan pembangunan manakala jumlah pajak lebih banyak dari pengeluaran rutin sehingga dapat disisihkan untuk simpanan masyarakat dan digunakan untuk membiayai pembangunan.

3. Bahwa selain itu diperlukan pula suatu peraturan yang tegas dan jelas yang dapat membuat Notaris/PPAT terpacu untuk memberikan pemasukan PPh dan BPHTB yang diperoleh dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan semaksimal mungkin kepada negara, salah satu contoh adalah dengan lebih mensempurnakan peraturan-peraturan mengenai pajak yang terkait dengan peraturan-peraturan yang mengatur tentang peranan Notaris/PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional.
Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Nomor Seri A-10/2000. 2000.
- _____. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Undang-undang Nomor Nomor Seri A-9/2000*. 1999.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria. *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Akta Tanah*. cet.19. Bandung: Yayasan Hudayana Bina Sejahtera, 1983.
- Diana, Anatasia dan Lilis Setiawati. *Perpajakan Indonesia – Konsep, Aplikasi dan Penuntun Praktis*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta. 2004.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Ismanwan, Indra. *Memahami Reformasi Perpajakan 2000*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2001.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat: Serba-serbi Praktek Notaris*. Buku II. Jakarta: PT. Ichtisar Baru Van Hoeve, 2000.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Ed.rev. cet.9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- _____. *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Ed.rev. cet 15. Jakarta: Djambatan, 2002.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Ed.1. cet.4. Jakarta: Kencana, 2007.
- _____. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*. Ed.1. cet.4. Jakarta: Kencana, 2007.
- Munawir, S. *Pokok-pokok Perpajakan*. Yogyakarta: Liberty, 1987.
- Nurmantu, Safri. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Granit, 1978.
- NN. *Undang-undang Pajak Dilengkapi dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditambah PTKP 2007*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2007.

Parlindungan, AP. *Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1991.

_____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Soebekti, R dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

_____. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet.XXXI. Jakarta: Intermasa, 2002.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.3. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986.

_____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet. 4. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995.

Soemitro, H. Rochmat. *Asas dan Dasar Perpajakan 1*. Cet.II. Bandung: PT Eresco, 1987.

_____. *Asas dan Dasar Perpajakan 2*. Cet.I. Bandung: PT Eresco, 1987.

_____. *Asas-asas Hukum Perpajakan*. Cet.I. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1991.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Persekutuan Perdata, Persekutuan Firma dan Persekutuan Komanditer*. Cet.2. Jakarta: Kencana, 2006.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

_____. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

_____. 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 79 Tahun 1999 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan

_____. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

_____. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.