



PERAN SERTA NOTARIS MEMUNGUT PAJAK BPHTB PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN PAMEKASAN

Riesta Yogahastama

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

e-mail : riesta@trunojoyo.ac.id

Article Info

Received : 14 Juli 2019
Accepted : 25 Juli 2019
Published : 10 November 2019

Abstrak

Pembayaran pajak sebagai bentuk peran aktif dari setiap masyarakat beserta aparat pajak. Sebagai salah satu kepanjangan tangan negara. Seorang Notaris sebagai “Pejabat Pembuat Akta Tanah” (PPAT), guna melaksanakan tugas dan kewajibannya untuk membuat akta penjualan tanah, secara tidak langsung bersinggungan dengan dengan pejabat lainnya. Adapun seperti pejabat dari dinas perpajakan, di mana akan berhadapan secara langsung dengan pihak yang wajib untuk membayar pajak. Namun, dalam Prakteknya penerapan “Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan” (BPHTB), adalah pajak secara langsung berkaitan dengan tugas dan pekerjaan notaris selaku pejabat akta tanah (PPAT). Akan tetapi di lapangan sering dijumpai permasalahan seperti, diketemukannya Surat Setor Bea (SSB) fiktif, yang diketahui dari uang pelunasan BPHTB. Biasanya uang tersebut tidak dimasukkan rekening bank, melainkan oleh calon dibuatkan bukti setoran palsu dengan pemalsuan stempel pelunasan atas setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Mengantisipasi adanya permasalahan diatas, ditemukannya Surat Setor Bea (SSB) fiktif, yang diketahui dari uang pelunasan Pajak BPHTB. Perlu adanya penelitian secara komprehensif dilakukan. Guna mengetahuinya perlulah ada wawancara dan beberapa data yang akan dilaksanakan di Kabupaten Pamekasan.

Kata Kunci : Notaris, Akta Jual Beli, Pajak.

Abstract

Tax payment as a form of active role of any society and tax authorities. As one of the country's stands. The notary public as a "land deed official" (PPAT), in order to carry out its duties and obligations to make the land sales deed, indirectly in contact with the officials. As for the officials of the taxation service, where will be faced directly with the party obliged to pay taxes. However, in practice the imposition of "tax on the acquisition of land and building Rights" (BPHTB), the tax is directly related to the duties and employment of the notary Government deed (PPAT). However, in the field there are often problems such as, the discovery of a fictionalized customs deposit (SSB), known from the repayment of BPHTB money. Usually the money is not entered by a bank account, but by the candidate is made a false deposit proof with the forgery of the repayment stamp on the deposit of Rights acquisition of land and building. Anticipating the above problems, the discovery of a fictionalized customs deposit (SSB) is known from the money settlement of BPHTB. It is necessary to have comprehensive research. To find out there are interviews and some data to be implemented in Pamekasan Regency.

Keywords : *notary, sale and purchase act, tax*

PENDAHULUAN

Pengenaan pajak sebagai bentuk penghormatan dan tindakan langsung terhadap setiap warga Negara dan aparat pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan guna membangun negara sehingga pertanggung jawaban dalam melaksanakan pemungutan pajak, berada pada anggota masyarakat sedangkan negara hanya berfungsi/berkewajiban melakukan pendidikan, pelayanan serta pengawasan.

Sebagaimana tercantum dalam "Undang Undang Tentang Pajak Bumi dan Bangunan" yang menjadi dasar obyek pajak adalah bumi (tanah) dan/atau bangunan, dimana bumi adalah permukaan bumi atau permukaan tanah dan tubuh bumi atau yang ada di bawah permukaan tanah, seperti yang tercantum dalam Pasal 1 dan pasal 2 "Undang undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan."¹ Tentang

pemenuhan kewajiban terhadap pemanfaatan dan pemakaian tanah dan bangunan, salah satunya adalah pajak yang dikenakan melalui "Bea Perolehan Hak Atas Tanah" atau sering dinamai dengan "BPHTB". Kegiatan tersebut diatur dalam "Undang Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan," dan telah diubah "Undang Undang Nomor 17 Tahun 2000," dijabarkan dalam "Peraturan Perundang Undangan Nomor 45 Tahun 1994," yang mengatur tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang telah diubah melalui Peraturan Perundang-undangan Nomor 79 tahun 1999.

Dalam praktek di lapangan sering dijumpai permasalahan seperti, diketemukannya Surat Setor Bea (SSB) fiktif, yang diketahui dari uang pemenuhan "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan." Biasanya uang itu tidak dimasukkan rekening bank, melainkan oleh calon dibuatkan bukti setoran palsu dengan pemalsuan stempel pelunasan atas setoran "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan." Selain Penerimaan kewajiban perolehan pendapatan (PPH) dan

¹ Lihat ketentuan Pasal 1 dan 2 Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan.

“Bea perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB)” sebagai sumber penerimaan keuangan Negara.

Pertanggungjawaban Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, di bidang hukum pajak diantaranya berkaitan dengan pemenuhan kewajiban atas bea meterai dan pajak-pajak yang wajib disetorkan berkaitan dengan surat yang dibuat seorang notaris sebagai “Pejabat Pembuat Akta Tanah,” salah satunya mengenai pengenaan “Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)” yang terdapat “Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB”.² Demikian pula Notaris selaku PPAT berkewajiban menyetorkan pajak yang dipungutnya dari klien, karena notaries yang dalam hal ini juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah secara otomatis telah ditetapkan sebagai Wajib pungut pajak oleh fiskus.

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

Pemberian ijin oleh pemerintah dalam hal formasi/penempatan notaries yang kurang diperhatikan dan disesuaikan dengan kebutuhan adanya seorang Pejabat umum dalam hal ini notaries, membuat persaingan antar notaries terjadi di beberapa daerah yang jumlah notarisnya terlalu banyak, sehingga menimbulkan semakin kompleksnya permasalahan yang melatarbelakangi Pejabat

yang disebut-sebut sebagai pejabat Negara tersebut.

Ditinjau dari segi aspek filosofis, yuridis administrative dan teknis, agar setiap warga Negara dapat memperoleh perlakuan hukum yang sama maka diseluruh Indonesia tanpa memandang etnis, social dan budaya. Perlu disadari mengelola sistem pertanahan dan masalah pertanahan sangat membutuhkan perhatian khusus dan energy yang besar karena sifat tanah yang multi dimensional.

Mengantisipasi adanya permasalahan seperti diatas, yang ditemukannya Surat Setor Bea (SSB) fiktif, yang diketahui dari uang pelunasan “Bea Perolehan Hak atas Tanah” dan Bangunan. Perlu adanya penanganan secara komprehensif. Untuk mengetahuinya perlulah ada wawancara dan beberapa data yang akan dilaksanakan di Kabupaten Pamekasan.

Penindakan secara normatif melalui pelaksanaan aturan terintegrasi adalah langkah terakhir yang perlu dilaksanan, tidak terkecuali dalam meningkatkan hukum di bidang perpajakan. Karena pembangunan hukum di Negara kita masih menghadapi permasalahan yang kompleks, seperti masih kurangnya pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan dan masih lemahnya penegakan hukum di tanah air, termasuk di bidang pajak dan pertanahan.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang ingin dikaji adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah peran serta notaries selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Pamekasan, dalam ikut melaksanakan pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam hal jual beli tanah dan bangunan?
- b. Bagaimana tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan?

² Lihat Undang - Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum (Legal Research). Dalam penelitian ini menemukan diharapkan dapat menemukan kebenaran koherensi. Dengan jenis penelitian tersebut, menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analisis. Selain itu dalam analisis penelitian penelitian ini adalah analisis preskriptif.

PEMBAHASAN

Peran serta notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Pamekasan, dalam hal melaksanakan pengenaan “Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan,” dalam hal “jual beli tanah dan bangunan.”

Kewajiban utama seorang notaris sebagai “Pejabat Pembuat Akta Tanah” sebagaimana didalam dalam “Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat”.³ terhadap pemenuhan kewajiban “Pejabat Pembuat Akta Tanah” ber akta pemindahan hakewajiban untuk pengesahan surat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, sebagaimana termuat dalam “Pasal 91 angka (1) Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah”.⁴

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai tugas seorang “Notaris” sebagai “Pejabat Pembuat Akta Tanah” terhadap prosedur pengenaan “BPHTB” terhadap proses pembuatan akta “Notaris” sebagai “Pejabat Pembuat Akta Tanah” memiliki tugas terhadap

kliennya mengenai pembayaran atas pengenaan “BPHTB.” Namun, apabila pihak klien belum melakukan pemenuhan kewajiban atas pengenaan “BPHTB.” Sehingga “Notaris” selaku “Pejabat Pembuat Akta Tanah” memiliki kewenangan untuk mengintruksikan serta mendampingi pihak klient terhadap pemenuhan serta pemerosesan tindak lanjut atas pengenaan “BPHTB” dalam “DPPKAD” tingkat daerah. Sehingga dapat dilaksanakannya tahap selanjutnya untuk pengesahan surat jual beli.⁵

Penetapan besaran pajak terhadap “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan” telah ditentukan dalam “Peraturan Bupati Pamekasan Nomor 24 tahun 2018 tentang perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 8A Tahun 2011 tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan BEA Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.” Peraturan tersebut secara tidak langsung memberikan kewajiban terhadap “Pejabat Pembuat Akta Tanah” untuk menyiapkan berkas form “SSPD” untuk pengenaan “BPHTB” yang berasal dari “Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Asset Daerah Kabupaten Pamekasan.” Namun kewenangan tersebut telah berganti, dimana penyiapan form “SSPD” disediakan oleh “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”⁶.

Sedangkan proses jual beli tanah dilimpahkan secara langsung kepada pihak penjual serta pembeli itu sendiri. Peralihan kepemilikan tanah antara penjual dengan pembeli harus memiliki kekuatan yuridis.⁷ Berdasarkan peristiwa hukum tersebut dapat dipahami bahwa kewajiban penjual untuk menyerahkan surat kepemilikan tanah terhadap pembeli memiliki kekuatan hukum yang sangat penting.

⁵ Bima satrio dkk, Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, *Jurnal Pandecta* Volume 12 Nomor 2, Desember 2017, h. 213.

⁶ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta* Volume 4 Nomor 4, h. 567.

⁷ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1973, h. 30.

³ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

⁴ Pasal 91 angka (1) Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049.

Sebagaimana diatur dalam “Pasal 1482 Kitab Undang Undang Hukum Perdata”,⁸ mengatur bahwa “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.”

Terhadap pembuatan surat jual beli tanah dilaksanakan di kantor “Pejabat Pembuat Akta Tanah,” yang disaksikan penjual dan pembeli maupun terhadap pihak yang dikuasakan. Namun, terhadap pihak yang dikuasakan tidak dapat hadir dihadapan “PPAT” sah secara hukum. Maka pihak “PPAT” dapat membuat surat jual beli di luar kantor dalam wilayah kerjanya. Namun, dalam pembuatan surat tersebut dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan.⁹

Meningkatnya kebutuhan obyek “properti” dalam masyarakat, mendorong peran “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)” sebagai pihak yang memiliki kewenangan membuat “akta tanah” untuk keperluan pemindahan “Hak Atas Tanah.” Serta sebelum disahkannya “akta jual beli”, pihak “PPAT” berkewajiban memeriksa bukti pembayaran pajak. Baik “Pajak Penjualan (PPh Final)” ataupun “BPHTB”. Sebagaimana yang terdapat “Pasal 91 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.”

Sehingga memiliki akibat hukum terhadap “Notaris selaku PPAT”, mengenai pengenaan sanksi atas pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam “Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa membayar denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap melakukan pelanggaran.” Oleh karena itu pihak “PPAT” tidak sanggup untuk menerima konsekuensi dalam proses pengesahan “akta peralihan Hak Atas Tanah.”¹⁰

⁸ Lihat Pasal 1428 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

⁹ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, *Op. Cit.*, h. 568.

¹⁰ Hasil wawancara dengan notaris ahmad ramli di Pamekasan pada Maret 2017

Namun berdasarkan temuan di lapangan banyak masyarakat belum memahami terkait mekanisme pembayaran “BPHTB”. Sehingga peran sorang “Notaris selaku PPAT” sangatlah diperlukan dalam pembayaran pajak.¹¹ Walaupun dalam proses “perhitungan serta pembayaran BPHTB” mudah dilaksanakan.

Namun hal ini berbeda terhadap pengenaan “BPHTB” yang membutuhkan banyak pihak, seperti “Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah.” Juga terhadap “lembaga-lembaga yang ada di bawahnya.” Selain itu, terdapat juga ketentuan yang saling berkaitan satu sama lain terhadap pelaksanaan “BPHTB”. Oleh karena itu, jarang menimbulkan problematika dalam pelaksanaannya.

Sedangkan pihak “Notaris” selaku “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),” untuk melaksanakan kewajibannya dalam membuat “akta peralihan Hak atas tanah”, secara tidak langsung berhubungan dengan pengenaan “BPHTB” sebagai syarat pendaftaran dan peralihan “Hak atas Tanah”.

Timbulnya “problematika” terkait pengenaan “BPHTB” dalam proses verifikasi oleh “Dinas Pendapatan Pemerintah Daerah” sesuai dengan penganan letak objek pajak. Melatarbelakangi diterbitkannya “Surat Edaran” “Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran Hak Atas Tanah” atau “pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah” terkait pelaksanaan “Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.”¹²

Pasca diterbitkannya surat edaran tersebut, tidak semua permasalahan terselesaikan. Hal ini dikarenakan pengenaan “BPHTB” sebagai sumber “Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sampang.” Oleh karena itu, sebagian Pemerintah daerah memberlakukan aturan baru terhadap “Pendapatan Asli Daerah (PAD)”. selain itu, ketentuan tersebut mendorong peran penting “PPAT” dalam pengenaan BPHTB”.

¹¹ Hasil wawancara dengan Notaris Ahmad Ramli di Pamekasan pada Maret 2017

¹² Lihat Surat Edaran Badan Pertanahan Nasioanal Nomor 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran Hak Atas Tanah

Tugas seorang “PPAT” dianggap sebagai gerbang utama dalam menentukan besaran pajak yang harus disetorkan oleh Wajib Pajak

Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Mekanisme pemungutan pajak, yang dilaksanakan oleh “PPAT” memiliki peranan khusus serta membantu pemerintah daerah Kabupaten Pamekasan dalam pemungutan “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.” Sehingga, menjadikan pengenaan “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan” menjadi prioritas utama sebelum pembuatan akta. Prosedur ini menjadi sangat penting serta berguna untuk mendorong pendapatan daerah menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara, dengan tujuan agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang.

Dalam prakteknya pejabat “PPAT” secara tidak langsung berkewajiban membantu dan memberikan kemudahan kepada para wajib pajak dalam menghitung maupun membayarkan pengenaan “BPHTB.” Sehingga dapat memaksimal layanan dalam kepengurusan akta.

Pada dasarnya, dalam pembayaran pajak atas “BPHTB” merupakan kewajiban dari pihak wajib pajak itu sendiri. Sehingga, bukan tugas maupun kewajiban dari “PPAT”. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelu sebelumnya. Pengeranaan pajak “BPHTB” menggunakan sitem “full self assesment.” Sebagaimana yang diatur dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” dalam ketentuan tersebut tidak mewajibkan pejabat “PPAT” untuk melakukan perhitungan serta pembayaran wajib pajak. Dalam peraturan tersebut menjelaskan “bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai

Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Penerbitan laporan hasil verlap oleh “PPAT” tidak sesuai dengan keadaan dilapangan disebabkan keinginan wajib pajak untuk meringankan sampai meniadakan pengenaan “BPHTB” yang disetorkan. Peristiwa Inilah merupakan kelemahan dari “self assesment” itu sendiri. dimana yang pelaporan hasil verlap diutamakan kebenaran dari wajib pajak sendiri.

Tidak adanya pelaporan pengenaan “BPHTB” melalui “DPPKA” di Kabupaten Pamekasan, dikarenakan “Kantor Pertanahan Kabupaten Pamekasan” tidak mewajibkan adanya Hasil Validasi dari “DPPKA Kabupaten Pamekasan” sendiri. Hal ini dikarenakan, cukup dilampirkan Surat pernyataan sesuai dengan format “Surat Edaran nomor 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran Hak Atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah” berkaitan dengan pelaksanaan “Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.” Kebijakan ini secara tidak langsung memberikan kemudahan terhadap wajib pajak yang tidak membayar “BPHTB.” Hal ini juga berdampak terhadap “PPAT” secara tidak langsung melakukan proses panjang dalam proses “Validasi BPHTB” di Kabupaten Pamekasan.

Disisi lain belum adanya ketentuan hukum yang jelas berkaitan terhadap peran “PPAT” dalam proses perhitungan dan pembayaran “BPHTB”. Selama proses tersebut pejabat “PPAT” terjadi kesalahan persepsi antara pihak internal “PPAT” dengan “DPPKA” di Kabupaten Pamekasan.

Pihak “DPPKA Kabupaten Pamekasan” dikarenakan proses penandatanganan “Akta peralihan Hak Atas Tanah” harus disertai bukti pembayaran pajak khususnya “BPHTB”. Sehingga pihak “DPPKA” “Kabupaten Pamekasan” menganggap perhitungan dan pembayaran “BPHTB” menjadi tanggung jawab dari “PPAT”.¹³

Berbanding terbalik terhadap pihak “DPPKA” “Kabupaten Pamekasan” akan tetapi pihak “PPAT” berpandangan terhadap

¹³ Hasil observasi di Kabupaten Pamekasan Pada Maret 2017

“Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Kewajiban seorang “PPAT” dalam melakukan pembayaran “BPHTB” sebagai kuasa dari pihak wajib pajak dalam mempermudah proses peralihan “Hak Atas Tanah”. Hal ini berdampak terhadap penumpukan berkas dalam proses penandatanganan “Akta peralihan Hak” mengenai Validasi membutuhkan proses yang lama. Sehingga pihak “PPAT” selaku kuasa dari Wajib Pajak merasa proses permohonan “rekomendasi” dan “Validasi” di “DPPKA” “Kabupaten Pamekasan” merupakan salah satu hambatan.¹⁴

Setelah terbitnya “Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013” mengenai proses “Validasi” tidak dibutuhkan dalam membayar “BPHTB”. Seiring berjalannya waktu hal tersebut disikapi oleh “DPPKA” “Kabupaten Pamekasan” sebagai permasalahan dalam mencapai target untuk meningkatkan “Penghasilan Asli Daerah Kabupaten Pamekasan”, hal ini dikarenakan “BPHTB” berpengaruh terhadap “PAD” “Kabupaten Pamekasan”.¹⁵ Dengan terbitnya “Surat Edaran nomor 5/SE/IV/2013” pihak “PPAT” mendapatkan kemudahan dalam proses pembayaran “BPHTB”. Sehingga dapat dijadikan sebagai syarat dalam pembuatan “akta peralihan hak” untuk “Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah”.

Pada awal tahun 2014 Pihak “DPPKA” “Kabupaten Pamekasan” berkerjasama dengan pihak Bank untuk menolak pembayaran “BPHTB” tidak disertai rekomendasi “DPPKA” “Kabupaten Pamekasan”. Hal ini menjadikan “PPAT” sebagai Pejabat dibawah naungan “Badan Pertanahan Nasional” menjadi korban atas peraturan tersebut. Sehingga menegaskan kepada pihak “PPAT” untuk mentaati ketentuan tersebut demi memberikan pelayanan kepada masyarakat akan kebutuhan terkait pembuatan akta peralihan Hak atas tanah

PENUTUP

Kesimpulan

Bahwa Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta (PPAT) di Kabupaten Pamekasan mempunyai peran penting “dalam pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Selain sebagai pengawas dan verivikator dalam pelaksanaan dalam proses pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk menyuruh dan membantu para pihak membayar dan memverifikasi BPTHB di DPPKAD agar dapat dilaksanakannya” penandatanganan akta jual beli.

Secara tidak langsung Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta (PPAT) sebagai pihak pertama yang bertanggung jawab dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan belum berjalan maksimal. Sebagaimana fungsi utama seorang pejabat notaris sebagai pejabat pembuat akta dalam penjualan tanah yang sekaligus sebagai pengawas dalam pengenaan BPTHB. Selain membuat akta jual tanah, seorang notaris juga berkewajiban melaporkan dokumen perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat kepada Kantor Pelayanan PBB (sekarang KPP Pratama) yang wilayah kerjanya meliputi tempat tanah dan bangunan berada. Penyampaian laporan ini diperlukan dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan di bidang BPHTB. Selain dari pada itu belum terintegrasinya pelayanan yang berbasis revolusi industri 4.0 yang mendukung kinerja seorang notaris dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Rekomendasi

Dengan peran PPAT yang sangat penting dalam hal peralihan hak atas tanah dan dalam pembuatan akta sebagai alat pembuktian juga untuk kepentingan pendaftaran tanah, serta sangat penting untuk membantu pemerintah dalam penerapan pemungutan pajak BPHTB maka masyarakat harus meningkatkan pengetahuan mereka tentang peranan seorang

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

PPAT. Untuk meningkatkan pengetahuan masyarakat tentang peranan PPAT maka pemerintah harus lebih aktif lagi dalam mensosialisasikan peranan PPAT kepada seluruh masyarakat. Misalnya dengan melakukan penyuluhan tentang PPAT beserta tugas dan kewenangannya, kemudian tentang proses pendaftaran tanah demi kepastian hukum. Tak hanya oleh pemerintah, PPAT juga harus lebih teliti dalam melaksanakan seluruh tugas dan kewajibannya, misalnya dalam hal pembuatan akta PPAT harus melakukan seturut/sesuai dengan aturan-aturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar tidak ada lagi kesalahan dan penyimpangan dalam pembuatan akta. Kemudian PPAT juga harus lebih tepat waktu dalam menyerahkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta kepada Kepala Kantor Pertanahan, seperti yang ditentukan dalam undang-undang bahwa PPAT harus menyerahkan laporannya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya agar tidak ada lagi keterlambatan dan kelalaian dari PPAT. Kemudian PPAT juga harus menjelaskan kepada setiap orang/badan yang akan melakukan peralihan hak di hadapannya tentang bagaimana pajak BPHTB, pembayaran BPHTB dan bagaimana pentingnya serta kewajiban “wajib pajak untuk membayar pajak kepada negara” “dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.” Agar masyarakat dapat mengerti dan memahami segala tugas dan peranan dari PPAT dan dapat memahami pentingnya peran PPAT dalam peralihan hak dan merupakan suatu kebutuhan hukum dalam masyarakat. Namun kesemua problematika diatas dapat ditempuh dengan cepat melalui pemanfaatan sistem elektronik dalam era revolusi digital 4.0. dengan melakukan pemanfaatan dalam era tersebut kinerja notaris dapat lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan sistem manual yang pada saat ini masih diterapkan.

DAFTAR BACAAN

Buku

Saputro, Anke Dwi, *Jati Diri Notaris Indonesia*, , Gramedia, Jakarta, 2008.

Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang, 2006.

Nico, *Tanggung jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta, Center for Documentation and Studies of Business Law, 2013.

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

Brotodiharjo, R. Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Jakarta, 1958.

Wignjosoebroto, Soetandyo, *Malpraktis Profesi Ditinjau Dari sudut sosio-Budaya*, Notariat, 1987.

Soemitro, Rocmat, *Asas dan Dasar Perpajakan*. Bandung, Refika Aditama, 2011.

Supriyanto, Eddy, *Akuntansi Perpajakan*, edisi 1. Yogyakarta, Graha Ilmu, 2011.

Jurnal

Bima Satrio dkk, Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Trnasaks Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, *Jurnal Pandecta*, Voume 12 Nomor 2 Desember 2017.

Yulianana Zamrotul Khusna Dan Lathifah Hanim, Peran Notars Dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Menghindarkan Pajak, *Jurnal Akta* Volume 4 Nomor 3 September 2017.

Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2000
Tentang Perubahan Atas Undang - Undang
Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea
Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan

Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004
tentang Jabatan Notaris

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

Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014
Perubahan Undang - Undang 30 Tahun
2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2000
Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual
Kena Pajak Untuk Perhitungan Pajak Bumi
Dan Bangunan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 1998
tentang Penentuan Besarnya Nilai
Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan
Bangunan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia
Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan
Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37
Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Bupati Pamekasan Nomor 8a Tahun
2011 Tentang Sistem Dan Prosedur
Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tana
Dan Bangunan

Peraturan Bupati Pamekasan Nomor 24 Tahun
2018 Perubahan Atas Peraturan Bupati
Nomor 8a Tahun 2011 Tentang Sistem Dan
Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak
Atas Tana Dan Bangunan