

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENERAPAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)¹

Oleh : Filibert Joshua Tangkere²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bagaimana penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB). Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan dapat disimpulkan: 1. PPAT mempunyai peran yang penting, baik akta sebagai alat bukti maupun akta sebagai suatu pembuktian yang kuat bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu dan sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran tanah/pendaftaran hak atau perubahan pendaftaran tanah. Akta PPAT sebagai alat pembuktian yang kuat dapat dan akan sangat membantu di dalam menyelesaikan sengketa di muka pengadilan, bahkan dapat menghindarkan para pihak dari suatu sengketa. Jasa PPAT sebagai pejabat umum sangat berguna, dan menjadi salah satu kebutuhan hukum dalam masyarakat. 2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan. Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Kata kunci: PPAT, pemungutan bea, hak atas tanah dan bangunan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dimana dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang pesat dalam kehidupan nasional. Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil dan makmur.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa serta memiliki fungsi dan berbagai kepentingan berkenaan dengan persoalan tanah dalam sarana utamanya, yaitu sebagian besar dari warga masyarakat memerlukan tanah (lahan) sebagai tempat pemukiman/tempat tinggal dan tempat mata pencahariannya, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang mempunyai hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Sebagai pengejawantahannya, pemerintah membentuk Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang kemudian telah direvisi menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr .Ronny A. Maramis, SH, MH; Grees Thelma Mozes, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711089

Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dengan tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Sejalan dengan itu, pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan telah ditetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran. Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah perlu mengatur Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan suatu Peraturan Pemerintah. Dan sebagai tindak lanjut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keterkaitan peraturan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penerapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan salah satu upaya mewujudkan kepastian hukum untuk kesejahteraan masyarakat. Untuk tercapainya maksud dan tujuan tersebut, hukum diperlukan untuk berperan melindungi segala sesuatu yang menyangkut hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun setiap warga negara.

Akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, di mana terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Kemudian, mengingat masih banyak masyarakat yang masih belum mengerti tentang peranan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), proses pembuatan akta PPAT, bagaimana prosedur pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, serta pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, inilah yang sebenarnya menjadi kendala untuk tujuan kepastian hak atas tanah dan perkembangan pembangunan daerah. Sebab dengan ketidaktahuan masyarakat

dengan hal-hal tersebut, maka ini akan mengakibatkan sengketa antara para pihak tentang hak atas tanah dan bangunan menjadi semakin meningkat dengan tidak adanya kepastian hak atas tanah, juga akan mengurangi sumber pendapatan daerah oleh karena kurangnya pengertian masyarakat tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dengan demikian ini akan menghambat pertumbuhan ekonomi dari negeri kita, serta keterlambatannya pembangunan daerah dan kurangnya fasilitas umum yang disediakan oleh negara.

Dari kenyataan di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan fungsi sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan khusus untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah dan bangunan, dalam penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan judul skripsi "*Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*". Skripsi ini adalah merupakan tugas akhir penulis dalam menyelesaikan pendidikan Strata 1 pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)?
2. Bagaimanakah penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB)?

C. Metode Penelitian

Penyusunan penulisan Skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Bahan-bahan hukum tersebut terdiri dari: peraturan perundang-undangan, yang merupakan bahan hukum primer dan buku-buku, karya ilmiah hukum, yang termasuk dalam bahan hukum sekunder serta kamus-kamus hukum yang merupakan bahan hukum tersier. Untuk menyusun pembahasan, bahan-bahan hukum

yang telah dikumpulkan dianalisis secara normatif dan kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak hanya berperan penting dalam hal peralihan hak atas tanah dan atau bangunan saja, tapi juga mempunyai peran penting dalam penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB). Karena dalam pembuatan akta sebagai bukti beralihnya hak atas tanah dan atau bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dibutuhkan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Jika penghadap belum membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan maka PPAT belum bisa bertindak untuk menandatangani akta peralihan hak atas tanah. Hal ini disebabkan oleh karena Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Wajib Pajak (WP) sebelum PPAT membuat akta dan menandatangani. Dalam pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.³ Dan Pasal 24 ayat (2a) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Oleh karena itu, mengingat bahwa pajak merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang terbesar dan menjadi primadona dalam anggaran pendapatan daerah, maka PPAT sangat berperan penting juga dalam

pemungutan pajak daerah dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB). Berikut jenis-jenis pajak kabupaten/kota yang tercantum dalam undang-undang, yaitu:⁴

- Pajak Hotel;
- Pajak Restoran;
- Pajak Hiburan;
- Pajak Reklame;
- Pajak Penerangan Jalan;
- Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- Pajak Parkir;
- Pajak Air Tanah;
- Pajak Sarang Burung Walet;
- Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Jelas apa yang tercantum bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan sudah dimasukkan ke dalam kategori pajak daerah semenjak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Jadi dalam sistem pemungutan pajak, berarti PPAT mempunyai peran khusus dan sistem pemungutan pajak yang khusus juga dalam membantu pemerintah dalam penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Membantu dalam hal ini adalah dengan menjadikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan sebagai prioritas atau salah satu syarat sebelum akta dibuat. Ini merupakan suatu peran yang sangat penting, serta berguna untuk meningkatkan pendapatan daerah dan membantu pemerintah untuk 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 di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan.

B. Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

³ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Pasal 24. *Op.cit.*

⁴ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Bab II bagian kesatu, Pasal 2 ayat (2). *Op.cit.*

Dasar hukum dalam melakukan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah:

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.
2. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Sebagai objek bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi:

1. Pemindahan Hak
Pemindahan hak disebabkan oleh peristiwa hukum jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.
2. Pemberian Hak Baru, meliputi:
 - a. Kelanjutan dari pelepasan hak.
 - b. Di luar pelepasan hak.

Adapun yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dimaksud dengan Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal ini adalah:⁵

1. Jual-beli adalah harga transaksi;
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah adalah nilai pasar;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. Waris adalah nilai pasar;

6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
11. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
12. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
14. Hadiah adalah nilai pasar;
15. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila Nilai Perolehan Objek pajak sebagaimana dimaksud tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak, yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak PBB pada tahun terjadinya perolehan.⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, objek pajak yang tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah sebagai berikut:

- a. Objek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik, berdasarkan azas perlakuan timbal balik;
- b. Objek pajak yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Objek pajak yang diperoleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Objek pajak yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;

⁵Marihot Pahala Siahaan, *Bea perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 163.

⁶*Ibid* hlm. 164

- e. Objek pajak yang diperoleh oleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Sebagai subjek pajak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek pajak berkewajiban untuk membayar pajak kepada negara sebagai wajib pajak. Kewajiban diartikan sebagai sesuatu yang diwajibkan atau diharuskan untuk dilakukan, maka pembayaran pajak dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah merupakan suatu keharusan bagi orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah bahwa setiap wajib pajak membayar pajak yang terutang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya surat ketetapan pajak. Demikian juga ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, bahwa wajib Pajak diwajibkan untuk membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Menurut penulis, apa yang tertulis dalam undang-undang tersebut merupakan penegasan kepada masyarakat dalam hal ini Wajib Pajak agar dalam penerapan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, masyarakat atau Wajib Pajak diharuskan untuk membayar pajak dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Ini berarti Wajib Pajak harus mempunyai inisiatif untuk membayar pajaknya sendiri dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Jadi, seharusnya masyarakat yang dalam hal ini adalah wajib pajak harus mengetahui dan mengerti dengan cara penghitungan BPHTB beserta prosedurnya agar penerapan pembayaran pajak dapat terlaksana dengan baik dan sesuai dengan ketentuan serta amanat perundang-undangan.

Penyempurnaan dan perubahan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diubah dengan Undang undang Nomor 20 Tahun 2000, ditujukan dalam rangka untuk lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan serta menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Dari Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat dipahami bahwa Pemerintah tidak menetapkan besarnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang menjadi kewajiban subjek bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), karena sistem pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah sistem *self assesment* yakni sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menghitung dan menentukan sendiri pajak terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan dengan berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan, bertujuan untuk memperluas cakupan obyek pajak, meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan wajib pajak yang melanggar serta memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya, atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Dengan telah diketahuinya Nilai Perolehan Obyek Pajak maka siapapun termasuk wajib pajak sendiri diharapkan dapat

menghitung sendiri besarnya pajak yang terutang.

Sedangkan pihak-pihak yang terkait pada Pelaksanaan *Self Assessment System* dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) untuk transaksi terhadap peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut:⁷

1. Wajib pajak dalam hal ini adalah penjual dan pembeli, apabila Nilai Perolehan Obyek Pajaknya diatas Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tidak Kena Pajak;
2. PPAT/Notaris, selaku Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta peralihan hak;
3. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, selaku instansi yang berwenang menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB;
4. Kantor Pertanahan, selaku instansi yang memproses permohonan pendaftaran peralihan hak.

Dalam praktek pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten/Kota, terhadap wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya yaitu membayar kepada kas negara melalui bank atau kantor pos atau bank BUMN/BUMD atau tempat pembayaran yang telah ditunjuk dengan sistem pelayanan *on line*.

Menurut penulis, berbagai sarana pembayaran pajak yang ada merupakan suatu penerapan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pemerintah kepada masyarakat. Dengan berbagai sarana pembayaran pajak yang ada maka masyarakat akan lebih mudah lagi dalam melaksanakan kewajibannya sebagai wajib pajak yang harus membayar pajak. Oleh karena itu sarana pembayaran pajak yang ada harus lebih ditingkatkan lagi sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang semakin hari semakin modern.

Kecenderungan adanya upaya menghindari pajak adalah merupakan faktor pendorong wajib pajak untuk memberikan keterangan mengenai Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)

yang tidak sesuai dengan nilai perolehan sebenarnya. Hal tersebut terkait tingginya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang harus dibayar, sehingga wajib pajak menggunakan nilai terkecil dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau harga transaksi dan mencantumkan harga transaksi yang bukan sebenarnya dalam akta jual beli, sehingga dapat mempengaruhi besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibayar oleh wajib pajak. Oleh karena itu, banyak wajib pajak menggunakan dasar pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dipakai adalah dengan mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).⁸

Menurut penulis, hal di atas merupakan konsekuensi dari kurangnya pengetahuan masyarakat tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, cara penghitungan BPHTB, *Self Assisment System*, dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini tentunya sangat berpengaruh dalam penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Perubahan yang terjadi pada undang-undang BPHTB dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 merupakan upaya pemerintah dalam proses penerapan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan itu sudah sangat baik adanya. Namun, mengingat kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap pajak BPHTB, *self assisment system*, dan peralihan hak, maka pemerintah juga harus mencari upaya tambahan lain untuk meningkatkan pengetahuan masyarakat tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Misalnya, pemerintah menambahkan lagi website khusus tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, memberikan penyuluhan khusus tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan lewat media elektronik contohnya siaran langsung dalam televisi atau dalam berita, mencantumkan cara penghitungan BPHTB dalam media cetak (koran), agar masyarakat dapat mengetahui dengan lebih jelas lagi tentang BPHTB, dan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat

⁷Y. Sri Pudiarmoko, Op. Cit, hal 64

⁸*Ibid* hlm. 66

terhadap kewajiban membayar pajak. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat membantu dengan memberikan informasi tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, memberi penjelasan kepada setiap orang atau badan yang akan melakukan transaksi peralihan hak dihadapannya. Dengan demikian kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dapat meningkat, dan dari masyarakat yang tidak mengetahui BPHTB dapat mengetahui dan mengerti BPHTB atau masyarakat yang sudah mengetahui BPHTB dapat mengetahui dengan lebih jelas dan lebih mendalam lagi tentang BPHTB tersebut. Dengan demikian maka upaya dari masyarakat untuk menghindari pajak akan semakin berkurang, bahkan bisa dihilangkan sama sekali.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. PPAT mempunyai peran yang penting, baik akta sebagai alat bukti maupun akta sebagai suatu pembuktian yang kuat bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu dan sebagai salah satu syarat untuk pendaftaran tanah/pendaftaran hak atau perubahan pendaftaran tanah. Akta PPAT sebagai alat pembuktian yang kuat dapat dan akan sangat membantu di dalam menyelesaikan sengketa di muka pengadilan, bahkan dapat menghindarkan para pihak dari suatu sengketa. Jasa PPAT sebagai pejabat umum sangat berguna, dan menjadi salah satu kebutuhan hukum dalam masyarakat.
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang harus dibayar sebagai akibat dari diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan. Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

B. Saran

1. 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 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.

2. Dengan berbagai sarana pembayaran pajak yang ada maka masyarakat akan lebih mudah lagi dalam melaksanakan kewajibannya sebagai wajib pajak. Oleh karena itu sarana pembayaran pajak yang ada harus lebih ditingkatkan lagi sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang semakin hari semakin modern mengingat kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap pajak BPHTB, self assisment system, dan peralihan hak, maka pemerintah juga harus mencari upaya tambahan lain untuk meningkatkan pengetahuan masyarakat tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Misalnya, pemerintah menambahkan lagi website khusus tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, memberikan penyuluhan khusus tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan lewat media elektronik contohnya siaran langsung dalam televisi atau dalam berita, mencantumkan cara penghitungan BPHTB dalam media cetak (koran), agar masyarakat dapat mengetahui dengan lebih jelas lagi tentang BPHTB, dan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap kewajiban membayar pajak. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat membantu dengan memberikan informasi tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, memberi penjelasan kepada setiap orang atau badan yang akan melakukan transaksi peralihan hak dihadapannya. Dengan demikian kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dapat meningkat, dan dari masyarakat yang tidak mengetahui BPHTB dapat mengetahui dan mengerti BPHTB atau masyarakat yang sudah mengetahui BPHTB dapat mengetahui dengan lebih jelas dan lebih mendalam lagi tentang BPHTB tersebut. Dengan demikian maka upaya dari masyarakat untuk menghindari pajak akan semakin berkurang, bahkan bisa dihilangkan sama sekali.

DAFTAR PUSTAKA

A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, 1989

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Penerbit Alumni, 1993
- E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Penerbitan dan Balai Buku Ichtiar, Djakarta, 1963
- GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1981
- H M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: PT Refika Aditama, 2014
- , *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Bandung, 2013
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996
- J.C.T. Simorangkir, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, Cet.Ke-4, 1987
- Madjloes, *Beberapa Petunjuk Bagi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Departemen Hukum Institut Ilmu Pemerintahan, 1984
- Marihot Pahala Siahaan, *Bea perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005
- Muhammad Rusjdi, *PBB, BPHTB dan Bea Materai*, PT. Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta, 2005
- Paulus Effendi Lotulong, *Beberapa Sistem Tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintah - Seri Ke 1: Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi* (Edisi II dengan revisi), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Philipus M. Hadjon, dalam H. A. Muin Fahmal, *Asas-asas Umum Pemerintahan yang Layak dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*, UII Press, Yogyakarta, 2006

Philipus M.Hadjon, *Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara, Media Notariat*, Ikatan Notaris Indonesia, 1986

Roestandi, *Responsi Filsafat Hukum*, Armico, Bandung, 1992

Y. Sri Pudiantmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2002

Peraturan Perundang-undangan :

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara No. 1 tahun 2006

Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

Permenag/KBPN No. 3 tahun 1997

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

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang RI Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas UU No 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Distribusi Daerah

Undang-Undang RI Nomor 43 Tahun 1999 Tentang Pokok-Pokok Kepegawaian

Sumber Internet :

Bung Cahyo, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, diakses dari

<http://artikel.co/2718/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html> ; [06/03/2016]

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Istilah Penting dalam UU BPHTB

(Pasal 1 UU No. 21 Tahun 1997 jo. UU No. 20 Tahun 2000) Diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Bea_Perolehan_Hak_atas_Tanah_dan_Bangunan , [07-03-2016].

Makalah Tentang Pendaftaran Tanah, Diakses dari

<http://amatarpigo.blogspot.co.id/2013/11/>

[makalah-tentang-pendaftaran-tanah.html](#) , [23-03-2016].

Prosedur dan Syarat Penandatanganan Akta Jual Beli, Diakses dari <http://konsultasi-hukum-online.com/2014/01/prosedur-dan-syarat-penandatanganan-akta-jual-beli-ajb/> , [23-03-2016].

M. Yusrizal, Pelaksanaan Self Assessment System Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kaitannya Dengan Perolehan Hak Atas Tanah, Diakses dari <http://myrizal-76.blogspot.co.id/2011/11/pelaksanaan-self-assessment-system.html> , [27-03-2016].