



TANGGUNG JAWAB PPAT ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA MEDAN

Tania Mayshara Limbong¹, Ayu Trisna Dewi², Rina Melati Sitompul³

Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa, Jl. Yos Sudarso No. 224, Kota Medan, Sumatera Utara, Indonesia

E-mail: taniamaysharal@gmail.com

ABSTRACT

PPAT in making the deed is to ensure that the payment of BPHTB the debt has been paid by the taxpayer. For this reason, it is necessary to study the role of PPAT in the imposition of BPHTB in the transfer of land rights and building, the legal consequences of the imposition of BPHTB in the deed of sale and purchase of land and buildings and the mechanism for imposing BPHTB in the deed of sale and purchase. Type The research used in writing this thesis is juridical normative empirical, which is descriptive analysis. The data collection techniques used used is literature study and field research. The role of PPAT in The imposition of BPHTB in the Transfer of Land and Building Rights, namely convey the necessary information related to the imposition process BPHTB in the imposition of BPHTB tax on the transfer of land rights and building. The legal consequences of the imposition of BPHTB in the Deed of Sale and Purchase of Land and The building, namely the Sale and Purchase Deed, cannot be carried out before the BPHTB is signed the sale and purchase transfer transaction has not been paid by the taxpayer, which also result in legal certainty in the transition. In addition there are The sanctions imposed by Article 91 paragraph (1) are in the form of paying fines 7,500,000.00 (seven million five hundred thousand rupiah) for each commit a violation if the signing of the Sale and Purchase Deed is done before PPAT before the parties pay the BPHTB tax. Imposition mechanism BPHTB in the Deed of Sale and Purchase, namely preparing complete documents and data tax object, the taxpayer fills in the information on the tax object and the value of the BPHTB payable into the Tax Deposit Form (SSPD) BPHTB, then calculate the value of BPHTB payable. Next is the Taxpayer and PPAT/Notary sign the SSPD form. The payment process is carried out when the documents SSPD BPHTB which is verified as complete and declared correct. Then payment is made through the beneficiary treasurer or through a bank and must tax receipt of proof of deposit/SSPD BPHTB as proof of payment of BPHTB legal debt.

Keywords: PPAT, Imposition of BPHTB, Deed of Sale and Purchase

A. PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu retribusi masyarakat yang diberikan kepada pemerintah sebagai masukan untuk kas negara berdasarkan ketentuan perundangundang yang berlaku yang bersifat memaksa dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran kepentingan umum.¹ Pajak yang dipungut dapat digunakan dalam pembangunan nasional atau pengeluaran negara lainnya. Pajak

¹ Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi Offset, 2013, hal 1

merupakan pendapatan negara yang memiliki fungsi dalam menyeimbangkan pengeluaran negara dengan pendapatan negara, pajak menjadi alat untuk mengatur kebijakan sosial dan ekonomi.

Salah satunya peraturan perpajakan yang merupakan peninggalan jaman kolonial Belanda yaitu Ordonansi Bea Balik Nama (Stbl. 1924 No, 291) berkaitan dengan pajak berupa bea balik nama atas pemindahan harta tetap terdiri tanah dan/atau bangunan. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) disingkat dengan UU BPHTB, maka Stbl. 1924 Nomor 291 dan perubahan-perubahannya dinyatakan tidak berlaku lagi. Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.² Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang dinyatakan salah satu jenis pajak yang dikelola pemerintahan Kabupaten/Kota yaitu pajak yang berkaitan dengan BPHTB, berdasarkan ketentuan PDRD maka pajak BPHTB, pada mula dikutip dan dikelola pemerintah pusat, namun saat ini menjadi kewenangan pemerintah Kabupaten/Kota dalam pengolahan.

Dasar yuridis pemungutan BPHTB yang tercantum dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mengatur dengan jelas dan tegas yang menyatakan untuk dapat memungut pajak pada suatu daerah, maka setiap jenis pajak daerah harus ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten, atau kota, dipungut pada suatu daerah kabupaten, atau kota, harus terlebih dahulu ditetapkan peraturan daerah tentang pajak daerah tersebut. Dalam pelaksanaannya pungutan pajak berkaitan dengan BPHTB, tentunya berkaitan dengan berbagai pihak antara lain Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah setempat, Kantor Pertanahan setempat dan Pengadilan untuk mendukung pelaksanaan pungutan pajak yang diperoleh dari BPHTB.

Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga sebagai pejabat umum dalam melayani masyarakat, maka dalam hal melakukan kegiatan sehari-hari selaku pejabat dalam membuat akta tanah tentunya berhubungan dengan perpajakan, di mana Notaris berhadapan dengan masyarakat secara langsung di mana masyarakat tersebut merupakan calon wajib pajak, dalam hal ini, sudah sepantasnya notaris sebagai pelayan publik berperan serta untuk memberikan imbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, yaitu pajak BPHTB yang merupakan pajak yang terkait langsung

² Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Depok: Kencana, 2018, hal. 154.

dengan tugas dari pekerjaan seorang notaris selaku PPAT berkaitan dengan adanya akta jual beli tanah.

Berdasarkan ketentuan PP Nomor 91 Tahun 2000 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasarkan kebijakan Kepala Daerah dengan melakukan penetapan berdasarkan Peraturan Daerah (Perda), maka pajak tersebut dibayar wajib pajak, serta Peraturan Daerah (Perda) Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditentukan dalam melakukan pemungutan pajak berupa BPHTB harus menerapkan asas Self Assessment System, artinya wajib pajak dipercayakan untuk membayar sendiri, menghitung, dan melaporkan pajak terhutang sesuai dengan ketentuan hukum perpajakan yang berlaku.

Sebelum melakukan penandatanganan akta dihadapan PPAT berdasarkan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) kan di mana PPAT hanya dapat melakukan penandatanganan akta jual beli tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Konsekuensi yang diterima notaries sebagai PPAT, terhadap pelanggaran sesuai dengan ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) dikenakan sanksi berupa sanksi administratif dengan denda sebesar Rp 7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), jo Pasal 27 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Prakteknya, Notaris/PPAT mempunyai peran yang besar terhadap pelaksanaan pembayaran BPHT tersebut, maka wajib pajak harus membayar pajak BPHTB terlebih dahulu. Mengenai perhitungan, tata cara dan proses pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut, tidak terlepas dari bantuan seorang Notaris/PPAT, sebab pada umumnya masyarakat tidak mengetahui bagaimana perhitungan, tata cara dan proses pembayaran pajak BPHTB tersebut.

Penelitian yang berkaitan dengan "Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan" telah dilakukan sebelumnya oleh Jemi Grahono Suryo Gupito (2020) dengan judul "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan". Penelitian ini dengan kesimpulan bahwa peran PPAT dalam optimalisasi pembayaran BPHTB di Kabupaten Sleman yaitu memberikan informasi yang akurat kepada wajib pajak tentang dasar pengenaan BPHTB dan

menghimbau kepada para pihak untuk memberikan data informasi yang riil akan besaran harga jual beli tanah yang sebenarnya sebagai dasar pengenaan dalam penghitungan pajak BPHTB. Dengan besaran harga jual beli tanah yang sesuai dengan harga transaksi sebenarnya memungkinkan pembayaran BPHTB jual beli tanah di Kabupaten Sleman sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomer 14 Tahun 2010. Sehingga pendapatan daerah Kabupaten Sleman dari sektor pajak dapat optimal.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui peran PPAT dan tanggung jawab PPAT dalam pengenaan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan, akibat hukum berkaitan dengan proses verifikasi dan validasi BPHTB, dan hambatan yang ditemui oleh PPAT dalam melaksanakan mekanisme pengenaan BPHTB dalam akta jual beli. Manfaat penelitian ini untuk menambah bahan bacaan dan pengetahuan mengenai Peran PPAT Atas Pengenaan BPHTB Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan, dan bahan referensi bagi rekan mahasiswa fakultas hukum yang berminat mengkaji mengenai Peran PPAT Atas Pengenaan BPHTB Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan.

B. METODE PENELITIAN

Menurut Husein Umar menyatakan bahwa “Metode merupakan suatu cara atau jalan pengaturan atau pemeriksaan sesuatu yang benar, maka dalam riset pun perlu adanya metode-metode.”³ Menurut Bahder Johan Nasution mengatakan bahwa “Metode penelitian ilmiah pada hakekatnya merupakan operasionalisasi dari metode keilmuan, dengan demikian maka penguasaan metode ilmiah merupakan persyaratan untuk dapat memahami jalan pikiran yang terdapat dalam langkah-langkah penelitian yang akan dilakukan”.⁴

Menurut pendapat Peter Mahmud Marzuki yang menyatakan bahwa: “Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know about*. Sebagai kegiatan *know how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan masalah tersebut.”⁵

³ Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014, hal. 21.

⁴ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2012, hal. 26.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2014, hal. 60.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif empiris. Pendekatan normatif memacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada pada masyarakat. Selain itu, dengan melihat sinkronisasi suatu aturan dengan aturan lainnya secara hierarki, sedangkan pendekatan empiris atau sosiologi hukum adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. BPHTB merupakan pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan atau bangunan agar akta atau risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.⁶

Pemungutan BPHTB diatur dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Terdapat 3 (tiga) unsur yang terkandung dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), yaitu bea (pajak), perolehan, hak atas tanah dan bangunan, yang pengertiannya merupakan satu kesatuan, yaitu:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.⁶ Perolehan hak karena peristiwa hukum merupakan perolehan hak yang diperoleh oleh seseorang karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya pewarisan, yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut berpindah dari pemilik tanah dan bangunan sebelumnya (pewaris) kepada ahli waris yang berhak. Perolehan hak melalui perbuatan hukum adalah dimana pemilik tanah dan bangunan secara sadar melakukan perbuatan hukum mengalihkan

⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hal. 42.

⁶ Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

ha katas tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain yang akan menerima peralihan tersebut.⁷

3. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk ha pengelolaan, termasuk bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Peranan notaris dalam gerak pembangunan nasional yang semakin kompleks dewasa ini tentunya semakin luas dan semakin berkembang. Kelancaran dan terjaminnya keadilan dan rasa aman di tengah masyarakat merupakan kewajiban semua pihak, terutama profesi notaris dalam menjalankan tugas dan wewenang yang diberikan negara untuk pelayanan publik. Pemerintah yang memberikan sebagian wewenangnya kepada notaris. Masyarakat yang menggunakan jasa notaris tentu mempunyai ekspektasi agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan, selain memberikan kepastian hukum terhadap subyek hukum, memberikan keadilan dan rasa aman di dalam masyarkat, juga dapat melindungi masyarakat dari sengketa dan terpenuhinya hak dasar yang dijamin konstitusi bagi warga masyarkat.

Kewenangan tersebut bukan hanya berhubungan dengan penarikan BPHTB atas peralihan hak atas tanah akan tetapi juga dengan keabsahan pendaftaran peralihan atas tanah tersebut karena setelah PPAT menandatangani akta tentang peralihan tersebut, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib menyampaikan dan mendaftarkan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen terkait kepada kepala Kantor pertanahan setempat untuk memenuhi asas publisitas, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bagi PPAT yang membuat akta tanpa mengindahkan pembayaran BPHTB dari pihak terkait jelas akan menimbulkan persoalan hukum juga karena tindakan tersebut diancam dengan sanksi

⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, hal. 43.

⁸ *Ibid.*

administrasi dari Direktorat Jenderal Pajak/Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan/Kantor Pajak Pratama, disamping sanksi dari Kantor Pertanahan.⁹

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). Demikian pula Notaris selaku PPAT berkewajiban menyetorkan pajak yang dipungutnya dari klien, karena notaris yang dalam hal ini juga sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah secara otomatis telah ditetapkan sebagai Wajib pungut pajak oleh fiskus.¹⁰

Pungutan pajak dari pengenaan BPHTB harus melalui proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan melakukan perbuatan hukum, yaitu pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di hadapan PPAT. Peralihan hak tersebut maka para pihak yang membuat dikenakan pajak BPHTB. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di hadapan PPAT tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu: Bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta tanah.

Selanjutnya, pembayaran BPHTB oleh wajib pajak, di mana pembuktian pembayaran harus diperlihatkan kepada PPAT, maka PPAT tersebut boleh melakukan penandatanganan atas akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal ini tugas PPAT bukan hanya selesai pada saat pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak, tetapi harus dilakukan pelaporan bukti pembayaran BPHTB tersebut kepada Kantor Penerimaan Pajak Daerah (Dispenda), dalam hal ini Kantor Pajak Daerah akan melakukan penelitian terhadap bukti pembayaran BPHTB tersebut. Peranan dari PPAT dalam hal Wajib Pajak melakukan kewajiban pembayaran BPHTB adalah semua tahapan yang dilalui oleh wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam melakukan penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau

⁹ Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal Akta Volume 5 Nomor 1, Maret 2018, hal. 160.

¹⁰ Riesta Yogahastama, *Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli di Kabupaten Pamekasan*, Simposium Hukum Indonesia Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019, hal. 387

Bangunan, peranan dari PPAT dalam pemenuhan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan hanya sebagai pihak yang menjembatani pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Artinya setelah ditandatangani akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh para pihak saksi-saksi, maka peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dianggap sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut dari pihak yang mempunyai hak kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan hasil penelitian, banyak masyarakat belum mengetahui adanya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang timbul akibat adanya suatu peralihan hak, bahkan tidak memahami terkait tata cara dan penghitungan pembayaran BPHTB Sehingga peran seorang Notaris selaku PPAT dalam menyampaikan informasi terkait BPHTB sangatlah diperlukan dalam pengenaan pajak BPHTB guna membantu masyarakat dalam menyelesaikan kewajibannya. Oleh karena pada umumnya penghadap yang datang ke kantor Notaris/PPAT yang hendak membuat akta jual beli maupun peralihan hak lainnya selalu meminta bantuan kepada Notaris/PPAT untuk menghitung dan melakukan pembayaran atas BPHTB yang dikenakan kepada mereka melalui kuasa yang diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh wajib pajak yang berkepentingan.

Keterkaitan PPAT di dalam Pengenaan BPHTB yaitu mempunyai kepentingan yang berhubungan dengan salah satu tugasnya sebagai pejabat umum yang membantu pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah kepentingan tersebut adalah PPAT dapat membuat akta autentik, yang mana akta PPAT merupakan salah satu unsur utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, hal yang paling mendasar di dalam melakukan transaksi jual beli adalah dengan pembuatan akta jual beli (AJB).¹¹ Dalam pelaksanaan Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), PPAT selaku pihak yang diberi kepercayaan oleh wajib pajak untuk menghitung dan mengurus semua pembiayaan BPHTB dalam transaksi jual beli. Terlepas dari peran seorang Notaris/PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan mulai dari proses pendaftaran, pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sampai dengan pembuatan akta peralihan hak tersebut, namun dalam proses pembayaran pajak bukan menjadi

¹¹ Emir Adzan Syazali, *Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jurnal Yuridis Unaja, Volume 1 Nomor. 2 Desember 2018, hal. 6.

tugas dan kewajiban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan menjadi kewajiban wajib pajak itu sendiri. Meskipun dalam praktek seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selalu terlibat langsung pada prosedur pengenaan BPHTB yang menjadidi kewajiban para pihak dalam peralihan hak.

Hubungannya dengan pendaftaran tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berfungsi sebagai salah satu syarat untuk melakukan proses pendaftaran hak atas tanah. Untuk itu BPHTB disebut juga dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang didapati melalui perbuatan atau proses dalam pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah yang telah disepakati oleh wajib pajak, para pihak dihadapan PPAT untuk menanda tangani akta jual beli setelah melakukan permohonan untuk pembayaran BPHTBnya kemudian melakukan pendaftaran hak atas tanah, sehingga tanah yang dimohonkan tersebut mendapatkan status kepemilikan yang sah (sertifikat hak tanah) guna adanya kepastian hukum dan terdapatnya keadilan bagi wajib pajak atas pendaftaran tanah tersebut.

Dengan demikian, akibat dari proses peralihan tersebut berdampak pula terhadap pengenaan pajaknya. Proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum guna menjadi bukti sehingga hak tersebut dapat dipertahankan dihadapan semua pihak, dan dalam prosesnya menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak tersebut. Pajak yang berkaitan erat dengan perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dimana lebih dikhusus kepada jual beli ialah Pajak BPHTB.

Pengenaan Pajak BPHTB di Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah, pengenaan pajaknya berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak selanjutnya disebut NPOP atau Nilai Pasar adalah sebagai dasar pengenaan dari BPHTB, dimana Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau Nilai Pasar dari jual beli ialah sesuai harga kesepakatan kedua belah pihak dan jika NPOP belum ada/diketahui, atau harga dari NPOP atau nilai pasar tersebut di bawah harga Nilai Jual Objek Pajak selanjutnya disebut NJOP, maka dasar pengenaan yang dipakai untuk membayar pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP atau NPOP tersebut nantinya dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) bagi setiap wajib pajak, hal ini diatur dalam peraturan daerah sehingga pada setiap daerah memungkinkan terjadi perbedaan nilai nominal dari NPOPTKP. Pengenaan tarif BPHTB ditentukan pengenaannya

paling besar lima persen (5%), dalam hal terutang BPHTB dalam transaksi jual beli dapat terjadi ketika pada saat tanggal dibuatnya dan ditandatanganinya perjanjian tersebut.

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Timbulnya peralihan hak tersebut baru dimulai saat ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh pejabat yang berwenang, Hal ini dipertegas juga dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dimana dinyatakan dalam pengalihan barang tidak bergerak terjadi pada saat dikeluarkannya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah pembayaran atas pajak BPHTB telah dilakukan maka, penandatanganan Akta Jual Beli sudah dapat dilakukan dihadapan PPAT, untuk kemudian didaftarkan proses peralihan hak atau balik namanya pada Kantor Pertanahan terkait. Dengan demikian, dapat disimpulkan akibat hukum pengenaan BPHTB dalam Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan adalah pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli sudah dapat dilakukan dihadapan PPAT, oleh karena pembayaran BPHTB dalam peralihan hak jual beli tersebut telah dilakukan. 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 jika penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan dihadapan PPAT sebelum para pihak membayar pajak jual belinya yaitu Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Oleh karena itu pihak PPAT tidak sanggup untuk menerima konsekuensi dalam proses pengesahan akta peralihan Hak Atas Tanah tersebut.⁵⁶ Sehingga Notaris/PPAT harus memastikan terlebih dahulu pajak-pajak yang terkait dengan peralihan hak jual beli telah dilunasi oleh para pihak sebelum melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, karena Notaris/PPAT tidak mau mengambil resiko sanksi yang dikenakan Pasal 91 ayat (1) tersebut di atas.

Di Kota Medan, pemungutan BPHTB berkaitan dengan beberapa instansi antara lain PPAT/Notaris, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), kantor lelang dan instansi terkait lainnya. Kerja sama dan koordinasi yang intensif sangatlah membantu kelancaran dan efektifitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Medan. Optimalisasi BPHTB tergantung partisipasi aktif dan koordinasi antar instansi tersebut dan juga didukung kualitas pelayanan yang memungkinkan Wajib Pajak memperoleh kemudahan di dalam melaksanakan kewajiban bayar pajaknya.

Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD) atas kebenaran dan kelengkapan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan dokumen pendukungnya. Sistem dan Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan penerbitan akta oleh PPAT Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB.

Penyetoran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus dilakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang. Pengurusan BPHTB dapat dilakukan melalui PPAT atau Notaris dan dapat juga melalui Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertahanan.⁶² Jika melalui PPAT/Notaris setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak telah terpenuhi, Wajib Pajak mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir Surat Setoran Pajak (SSPD) BPHTB dengan dibantu oleh PPAT/Notaris untuk mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan kemudian menghitung nilai BPHTB terutang. Selanjutnya Wajib Pajak dan PPAT/Notaris menandatangani formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD). SSPD BPHTB oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh kepala daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan hasil penelitian, hambatan yang ditemui oleh PPAT dalam melaksanakan mekanisme pengenaan BPHTB dalam Akta Jual Beli, diantaranya yaitu:

1. Ketidaktahuan wajib pajak tentang tata cara penghitungan pembayaran pajak BPHTB yang terutang menjadi salah satu permasalahan bagi PPAT, PPAT dibuat bingung dalam menentukan dasar pengenaan pajak BPHTB apakah berdasarkan harga transaksi riil jual beli atau berdasarkan zona nilai tanah. Hal ini disebabkan karena kurangnya sosialisasi dari pihak pemerintah daerah tentang dasar penghitungan BPHTB khususnya BPHTB peralihan hak jual beli.
2. Banyak terjadi transaksi jual beli yang lampau tapi pengurusan balik namanya baru dilakukan pada tahun berjalan ini. Seringkali PPAT harus menerangkan dan menjelaskan serta menghitung berapa pajak terutang yang harus dibayarkan dengan dasar nilai jual pasar pada tahun berjalan ini sesuai dengan harga riil jual beli lampau waktu yang disesuaikan

- dengan perkiraan nilai pasar pada tahun berjalan ini, apabila telah diperoleh penghitungan berapa besarnya pajak yang terutang seringkali wajib pajak merasa keberatan dengan jumlah pajak BPHTB yang harus dibayar, hal ini disebabkan oleh ketidaktahuan wajib pajak atau pihak pembeli yang beranggapan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB jual belinya berdasarkan harga riil yang terjadi pada lampau waktu itu. Padahal nilai pasar objek pajak setiap tahun pasti akan bertambah naik harganya. Untuk itu perlu adanya penyesuaian dasar pengenaan pajak BPHTB yang bukan lagi berdasarkan harga transaksi jual beli masa lampau tetapi berdasarkan harga transaksi yang disesuaikan dengan nilai pasar tahun berjalan ini. Kemudian terjadilah perundingan ulang lagi antara pihak penjual dan pembeli tentang kesepakatan BPHTB apakah akan dibagi sama rata atau tetap menjadi tanggungjawab dari pihak pembeli saja. Perundingan yang dilakukan berulang-ulang mengakibatkan waktu proses pembuatan dan penandatanganan balik nama menjadi lebih lama.
3. Wajib pajak yang sudah tahu tata cara penghitungan dan pembayaran BPHTB malah mencari celah keringanan dalam pembayaran BPHTB yaitu dengan cara memberikan informasi tentang harga transaksi jual beli yang tidak riil kepada PPAT, pihak penjual dan pembeli telah merekayasa harga jual beli dengan membuat sendiri kwitansi transaksi jual beli yang tidak riil kemudian baru menghadap kepada PPAT padahal dalam kenyataannya harga sebenarnya jual beli tersebut lebih tinggi daripada kwitansi jual beli rekayasa yang telah mereka buat untuk dasar pengenaan penghitungan BPHTB.

D. KESIMPULAN

Peran PPAT dalam membuat pajak BPHTB dalam jual beli tanah yaitu menyampaikan informasi yang diperlukan berkaitan dengan proses pengenaan BPHTB dalam pengenaan pajak BPHTB pada peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dapat membantu menghitung besarnya pajak dan melakukan pembayaran pajak BPHTB wajib pajak dengan memberikan kuasa kepada PPAT tersebut. Jadi, peran PPAT menyampaikan informasi dan proses pengenaan BPHTB sangat membantu masyarakat dalam menyelesaikan kewajibannya membayar pajak BPHTB sebagai penunjang meningkatkan pendapatan daerah.

Akibat hukum pengenaan BPHTB dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan di mana dalam proses pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan belum dapat dilakukan sebelum BPHTB dialihkan dalam jual beli tersebut jika BPHTB belum dibayar oleh wajib pajak,

hal ini membuat kepastian hukum pada peralihan tersebut, sebab jika akta jual beli terlaksana maka belum dapat dilakukan penandatanganan terhadap akta juala beli maka akan mengjambat dalam pendaftaran hak atas tanah.

Hambatan yang ditemui oleh PPAT dalam melaksanakan mekanisme pengenaan BPHTB dalam Akta Jual Beli, yaitu ketidaktahuan wajib pajak tentang tata cara penghitungan pembayaran pajak BPHTB yang terutang menjadi salah satu permasalahan bagi PPAT, Banyak terjadi transaksi jual beli yang lampau tapi pengurusan balik namanya baru dilakukan pada tahun berjalan ini dan Wajib pajak yang sudah tahu tata cara penghitungan dan pembayaran BPHTB malah mencari celah keringanan dalam pembayaran BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

- Ayza, Bustamar, *Hukum Pajak Indonesia*, Depok: Kencana, 2018.
- Gupito, Jemi Grahono Suryo, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, *Jurnal Lex Renaissance*, Nomor 3 Volume 5, Juli 2020.
- Hartono, Eko Puji dan Khisni, Akhmad, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, *Jurnal Akta* Volume 5 Nomor 1, Maret 2018.
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi Offset, 2013.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan, Teori Dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Syazali, Emir Adzan, *Kepastian Hukum Akta Jual Beli Tanah Pada Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, *Jurnal Yuridis Unaja*, Volume 1 Nomor. 2 Desember 2018.
- Umar, Husein, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2014.
- Yogahastama, Riesta, *Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli di Kabupaten Pamekasan*, *Simposium Hukum Indonesia* Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019.

Peraturan Perundang-undangan

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

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2000 tentang Jenis Pajak Daerah.

Peraturan Daerah (Perda) Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.