

PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH MASYARAKAT MELALUI NOTARIS

Oleh :

Jamilah

Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Surabaya
email: milaab1406@gmail.com

Abstrak

Setiap Negara hidup dari pajak, termasuk Indonesia. Salah satu sumber pajak yang diterima oleh negara adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang sekarang sejak tahun 2011 diserahkan kepada Pemerintah yaitu Daerah Dinas Pendapatan Daerah Kota Surabaya (Dispenda Kota Surabaya), untuk dikelola guna kepentingan daerah tersebut. Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang merupakan pengganti dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Dispenda Kota Surabaya terdapat permasalahan, salah satunya yang menyangkut validasi BPHTB atas temuan verifikasi lapangan nilai bangunan tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum di dalam SPPT PBB dan Nilai Perolehan Objek Pajak. Dari munculnya berbagai persoalan terkait pembayaran BPHTB, masyarakat kemudian cenderung memilih untuk meminta bantuan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyalurkan pembayaran BPHTB kepada Dispenda.

Kata Kunci : Notaris, Pembayaran BPHTB, Dispenda.

1. PENDAHULUAN

Setiap manusia memerlukan tempat tinggal, hal inilah yang menyebabkan seiring bertumbuhnya jumlah populasi penduduk di dunia, semakin mahal harga properti, termasuk di Indonesia. Mengingat harga properti berupa hak atas tanah dan bangunan yang terus meningkat tajam, maka semakin banyak pengusaha yang ingin melakukan bisnis properti. Peningkatan dan pemusatan kegiatan ekonomi dalam sektor properti menginspirasi pemerintah untuk menarik pajak dari sektor tersebut, yang akan digunakan untuk pembangunan bangsa.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (selanjutnya disebut "UUJN") menyebutkan bahwa : Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya. Melalui akta yang dibuat di hadapannya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris.

Sejak diundangkannya UUJN pada tanggal 6 Oktober 2004 sampai dengan saat ini, implementasi UUJN belum dapat dijalankan secara efektif, walaupun pemerintah telah berupaya semaksimal mungkin dengan melakukan sosialisasi undang-undang tersebut hampir keseluruhan pelosok tanah air. UUJN telah memberikan perluasan kembali kewenangan kepada Notaris yang selama ini dilepaskan dari tangannya, yakni kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f yaitu kewenangan dalam hal membuat akta di bidang pertanahan, namun tidak termasuk akta-akta yang telah diserahkan kewenangannya untuk dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), misalnya,

akta yang berkaitan dengan hak atas tanah berupa : Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik. Sederhananya, apabila terjadi peralihan hak atas tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, tidak dapat dilakukan dengan akta Notariil meskipun Notaris memiliki hak untuk membuat akta dibidang pertanahan (tapi tidak termasuk akta untuk mengalihkan hak atas tanah).

Keterbatasan Notaris dalam membuat akta, membuat seorang Notaris pada umumnya melakukan rangkap jabatan sebagai PPAT untuk dapat membuat akta sebagaimana telah saya uraikan diatas. Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya ketentuan jabatan PPAT itu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Salah satu pelayanan Notaris/PPAT adalah pelayanan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal adanya peralihan hak atas tanah. Pelayanan membantu klien untuk menyetorkan PPH dan BPHTB oleh Notaris/PPAT sebenarnya mempunyai sisi positif, yaitu Notaris/PPAT dapat menjamin bahwa PPH dan BPHTB atas tanah yang dialihkan haknya tersebut benar-benar telah disetor ke kas Negara (kas

Pemerintah Daerah yaitu melalui Dinas Pendapatan Daerah/Dispenda), serta sebagai bentuk tanggung jawab bahwa Notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang saja tapi juga memberikan pelayanan terbaik untuk mendukung pemerintah (dalam hal penarikan pajak).

Bagi pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan berlaku ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000. Penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan objek Pajak Penghasilan.

Kemudian, bagi pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut "UU BPHTB"). Dengan demikian dari penjelasan di atas, diketahui bahwa dalam peralihan hak atas tanah dan atau bangunan, maka pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima perolehan hak tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Mengenai pelayanan Notaris/PPAT kepada kliennya dalam hal pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak ada diatur dalam ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, artinya hal tersebut sesungguhnya bukan merupakan kewajiban dari Notaris/PPAT namun juga tidak dilarang apabila klien ingin melakukan penitipan pembayaran kepada Notaris/PPAT. Dalam hal Notaris/PPAT yang tidak membayar biaya PPH dan BPHTB yang dititipkan kepadanya, maka dapat diancam pidana penggelapan dan pidana penipuan.

2. METODE PENELITIAN

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penulisan ini, maka metode penelitian yang digunakan berupa penelitian hukum yuridis normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur terkait untuk memecahkan persoalan hukum atau permasalahan yang akan dibahas.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan ini adalah *Statute Approach* dan *Conceptual Approach*. *Statute Approach* adalah pendekatan masalah yang dirumuskan dan dikaji berdasarkan pendekatan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, sedangkan *Conceptual Approach* adalah pendekatan masalah yang didasarkan pada literatur-literatur, karya

ilmiah, pendapat para sarjana, atau doktrin-doktrin ilmu hukum.

Pendekatan masalah baik *Statute Approach* maupun *Conceptual Approach* yang dilakukan adalah terhadap hal-hal yang memiliki korelasi dengan masalah yang dibahas. Langkah penulisan yang menggunakan studi kepustakaan ini diawali dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang memiliki korelasi dengan masalah yang dibahas, kemudian dilakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang terkait untuk disusun secara sistematis agar lebih mempermudah dalam membaca, mempelajari, dan melaksanakan studi pustaka. Penelitian ini dimaksudkan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian ini termasuk ruang lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah dan menjelaskan serta menganalisa teori hukum yang bersifat umum dan peraturan perundang-undangan mengenai pembayaran PPH dan BPHTB, sehingga dapat diperoleh penjelasan mengenai pelayanan Notaris/PPAT kepada kliennya dalam hal pembayaran PPH dan BPHTB.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Nama *Notariat* berasal dari nama pengabdinya yaitu *Notarius*, yaitu sebuah nama yang pada jaman romawi diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis, mencatat hubungan hukum yang terjadi di masyarakat yang digunakan untuk alat bukti. Fungsi *Notarius* pada waktu itu sangat berbeda dengan Notaris pada saat ini. Kemudian sebutan nama tersebut mengalami perubahan, di abad kedua dan ketiga adanya nama "*Notarii*" yaitu orang-orang yang memiliki keahlian untuk mempergunakan suatu bentuk tulisan cepat di dalam menjalankan pekerjaan mereka yang pada saat ini dapat disebut sebagai *stenografen*. *Notarii* ini berasal dari perkataan "*nota literaria*" yaitu tanda tulisan atau karakter yang di pergunakan mereka untuk menulis dan menggambarkan perkataan-perkataan. Kemudian sebutan "Notaris" diberikan kepada penulis atau sekretaris pribadi dari raja, sedangkan pada akhir abad kelima, sebutan tersebut diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan-pekerjaan administrasi.

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1963 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan menyatakan bahwa Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu bentuk pajak adalah

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB).

Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dengan jelas dikemukakan dalam ketentuan umum Pasal 1 angka (1) UU BPHTB, dirumuskan sebagai berikut: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Subjek BPHTB seperti halnya dengan subjek PPh adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang tercantum dalam ketentuan Pasal 4 UU BPHTB, yaitu :

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

Sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) UU BPHTB, yang menjadi dasar pengenaan pajak pada BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Kemudian, menurut Pasal 6 ayat (2) menentukan yang menjadi NPOP sebagai dasar pengenaan pajak pada masing-masing jenis perolehan hak, adalah:

- a. Pada perolehan hak karena jual beli, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi.
- b. Pada perolehan hak karena tukar-menukar, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- c. Pada perolehan hak karena hibah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- d. Pada perolehan hak karena hibah wasiat, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.

UU BPHTB memberikan ketentuan yang harus diikuti oleh PPAT hanya dapat menandatangani pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Penyerahan bukti pembayaran pajak dilakukan dengan menyerahkan fotocopi pembayaran pajak (Surat Setoran BPHTB) dan menunjukkannya aslinya.

Dalam pelaksanaannya masyarakat yang menghadap PPAT sering tidak mengetahui adanya kewajiban pajak (BPHTB) yang timbul akibat perbuatan hukum perolehan hak, sehingga sebagai PPAT sebelum penandatanganan akta terlebih dahulu memberikan penjelasan kepada para pihak akan kewajiban pembayaran pajak (BPHTB) PPAT harus terlebih dahulu memberikan informasi serta himbauan tentang pembayaran pajak, besarnya pajak yang harus dibayarkan demikian pula terhadap pengisian Surat Setoran Pajak (SSP) dan Surat Setoran BPHTB (SSB). Mengingat prosedur pembayaran yang dianggap cukup rumit oleh masyarakat umum, Notaris/PPAT kemudian berperan untuk membantu masyarakat menyalurkan BPHTB kepada Pemerintah (untuk membantu

masyarakat yang akan melakukan peralihan hak atas tanah untuk memperoleh SSP dan SSB).

Notaris/PPAT dalam mengatasi kekurangan informasi mengenai BPHTB tersebut tidak hanya sebatas memberikan himbauan kepada para pihak yang akan mengadakan transaksi, tetapi Notaris/PPAT juga harus membantu para pihak untuk menyetorkan kewajiban pajak yang ditimbulkan dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Tanggung Jawab menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajibannya. Tanggung jawab dapat diartikan juga dengan bertindak tepat tanpa perlu peringatan, sedangkan bertanggung jawab merupakan sikap tidak tergantung dan kepekaan terhadap perasaan orang lain. Jadi bertanggung jawab di sini adalah kesadaran yang ada dalam diri seseorang bahwa setiap tindakannya akan mempunyai pengaruh bagi orang lain maupun bagi dirinya sendiri karena menyadari bahwa tindakannya itu berpengaruh terhadap orang lain maupun bagi dirinya sendiri maka ia akan berusaha agar tindakan-tindakannya hanya memberi pengaruh positif terhadap orang lain dari diri sendiri dan menghindari tindakan-tindakan yang dapat merugikan orang lain ataupun diri sendiri. Hans Kelsen dalam bukunya membagi pertanggung jawaban menjadi empat, yaitu :

- a. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan orang lain.
- c. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Notaris merupakan suatu profesi yang mempunyai tugas berat, sebab ia harus menempatkan pelayanan terhadap masyarakat diatas segala-galanya. Oleh karena rasa tanggungjawab baik secara individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum dan kesediaan untuk tunduk pada Kode Etik Profesi merupakan suatu hal yang wajib.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU BPHTB, yang menjadi subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Wajib Pajak merupakan subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

Kewajiban pembayaran BPHTB harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban dari PPAT/Notaris, maka Notaris disini hanya membantu kliennya untuk menyetorkan pajak BPHTB. Disini Notaris hanya berusaha memberi pelayanan terbaik bagi kliennya. Undang-Undang BPHTB memberikan ketentuan yang harus diikuti oleh pejabat yang berwenang dalam penandatanganan perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu :

- (1) Pejabat PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB berupa SSB.
- (2) Kepala Kantor Lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah WP menyerahkan bukti pembayaran BPHTB berupa SSB.
- (3) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB.
- (4) Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSB.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya bertanggung jawab penuh terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang akan timbul dikemudian hari dan bahkan tanggung jawab moril sebagai profesional, kalau merugikan pihak lain, notaris harus dapat mempertanggungjawabkan pekerjaannya di muka hukum secara perdata dan pidana.

Dalam pelaksanaannya masyarakat yang menghadap Notaris/PPAT sering tidak mengetahui adanya kewajiban pajak (BPHTB) atas perolehan hak atas tanah, sehingga Notaris/PPAT berperan memberikan penjelasan serta himbauan tentang pembayaran pajak, besarnya pajak yang harus dibayarkan demikian pula terhadap pengisian SSP dan SSB, dan juga Notaris/PPAT membantu para pihak untuk menyetorkan kewajiban pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, karena dalam hal pembayaran pajak yang disetorkan kepada bank persepsi dapat dilakukan oleh pihak mana saja, yang terpenting adalah para pihak memegang surat bukti tanda bayar pajak. Hal ini demi terlaksana kewajiban yang ditentukan dalam UU BPHTB bahwa seorang PPAT hanya dapat melakukan penandatanganan akta setelah adanya bukti Surat Setoran BPHTB (SSB) tersebut.

Notaris/PPAT akan dikenakan sanksi denda dan administratif apabila melakukan penandatanganan akta sebelum adanya bukti pajak dari Wajib Pajak. Selain itu, PPAT berkewajiban untuk membuat laporan bulanan atas akta, dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan pembayaran pajak (BPHTB), dan juga bagi petugas pajak untuk melihat kebenaran besarnya pengenaan pajak dengan NPOP, mengkompilasikan data yang ada di Bank dengan yang dilaporkan PPAT, serta memilah BPHTB yang bersumber dari peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dari PPAT dengan yang bersumber dari peralihan pada Kantor Pertanahan (BPN).

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) maka kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban PPAT/Notaris, karena dalam pasal tersebut dikatakan bahwa Pejabat PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB berupa SSB. Oleh karena itu Notaris disini hanya berperan untuk membantu klien untuk menyetorkan pajak BPHTB. Undang-Undang juga tidak ada mengatur bahwa kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB.

Pengecekan terhadap kebenaran pembayaran BPHTB dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) dengan melakukan verifikasi dengan mencocokkan Nomor Surat Setoran dengan data yang ada. Sehubungan dengan hal tersebut, bahwa dalam kasus tersebut Notaris telah menerima penitipan pembayaran BPHTB dari kliennya untuk disetorkan.

Maka berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang BPHTB, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris maka kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban PPAT/Notaris akan tetapi karena notaris tersebut telah menerima penitipan pembayaran BPHTB tersebut dari kliennya maka Notaris tersebut bertanggung jawab dalam jabatannya untuk menyetorkan pajak BPHTB tersebut karena telah dipercaya oleh kliennya. Oleh karena itu notaris dalam menjalankan jabatannya serta melaksanakan tugasnya dalam memberikan pelayanan kepada kliennya tetap menghormati dan menjunjung tinggi kode etik profesi dan senantiasa menghayati dan mengingat sumpah jabatannya.

Peran Notaris/PPAT dalam pemungutan pajak merupakan yang sangat besar kepada negara dalam rangka meningkatkan sumber penerimaan negara yang berasal dari Pajak yang sebenarnya bukan merupakan kewenangan seorang Notaris sebagaimana diuraikan dalam UUJN. Notaris sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam bidang perpajakan juga mempunyai peran yang sangat signifikan karena dari Notaris dapat

diperoleh wajib pajak baru melalui pembuatan NPWP maupun dapat diperoleh data-data yang akurat mengenai adanya suatu perubahan yang terjadi terhadap Obyek Pajak melalui akta-akta yang dibuat Notaris.

Di sisi lain, Notaris memiliki peran untuk memberikan edukasi pada kliententang pajak penjual atau PPH dan pajak pembeli atau BPHTB, karena besarnya penghitungan pajak biaya BPHTB tiap daerah mempunyai penghitungan yang berbeda-beda pula. Suatu misal, besarnya BPHTB di Kota Surabaya sekarang penghitungannya berdasar Nilai Pasar bukan berarti mengacu lagi pada besarnya NJOP di wilayah objek pajak tersebut, sedangkan di Kabupaten Sidoarjo dalam menghitung besarnya biaya pajak BPHTB masih mengacu pada besarnya nilai NJOP. Maka dapat dikatakan bahwa tiap daerah mempunyai kewenangan yang berbeda beda pula. Dengan adanya Notaris/PPAT, maka dapat membantu Pemerintah dalam menjelaskan terkait BPHTB dan PPH yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak (meskipun secara eksplisit peran tersebut tidak dituangkan dalam UUJN).

Dengan sedikit penjelasan Notaris/PPAT mengenai pajak BPHTB dan PPH kepada klien atau masyarakat maka akan mendorong terciptanya roda-roda perekonomian yang semakin maju semakin berkelanjutan akibat masyarakat yang sadar akan halnya kewajiban mereka terhadap pembayaran pajak. Apabila pendapatan perkapita dari pajak semakin meningkat, maka akan yang mempengaruhi pembangunan dan sistem ekonomi seluruh rakyat dan bangsa Indonesia pada umumnya, sehingga dapat tercipta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

4. KESIMPULAN

Pelaksanaan pemungutan pajak terhadap wajib pajak terkait dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tersebut dilaksanakan dengan mekanisme yang berbeda-beda. Notaris tidak terlepas dalam keterkaitannya dengan pemungutan pajak atas tanah dan bangunan yaitu Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Hal ini karena salah satu kewenangan khusus yang dimiliki oleh Notaris/PPAT adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Sebelum terpenuhinya pajak penjual atau PPH dan terbayarnya pajak pembeli atau BPHTB maka Notaris/PPAT dilarang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang BPHTB, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris maka kewajiban pembayaran BPHTB adalah kewajiban dari Wajib Pajak dan bukan kewajiban PPAT/Notaris akan tetapi karena notaris tersebut telah menerima penitipan pembayaran BPHTB tersebut dari kliennya maka Notaris tersebut bertanggung jawab dalam jabatannya untuk menyetorkan pajak

BPHTB tersebut karena telah dipercaya oleh kliennya. Oleh karena itu Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya serta melaksanakan tugasnya dalam memberikan pelayanan kepada kliennya tetap menghormati dan menjunjung tinggi kode etik profesi dan senantiasa menghayati dan mengingat sumpah jabatannya.

5. REFERENSI

- Irpansyah, Alif. 2008. *Batalnya Suatu Akta Notaris Dalam Penandatanganan Akta Notaris Di Dalam Rutan (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.3641 k/ Pdt/2001)*. Tesis. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Tobing, G.H.S. Lumban. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Budiono, Herlien. 2005. *Pertanggungjawaban Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Dilema Notaris Diantara Negara Masyarakat dan Pasar)*. Majalah Renvoi. Jakarta.
- Adjie, Habib. 2015. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Reifka Aditama, Bandung.
- Sutopo, H. B. 1988. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. UNS Press, Surakarta.
- Gerungan, Lusy. 2010. *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Memperoleh Legalitas Dari Notaris*. Vol. XX No. 1.
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Nico. 2003. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, CDSBL, Yogyakarta.
- R. Soegondo Notodisorjo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Rahardjo, Satjipto. 2004. *Hukum Progresif (Penjelajahan Suatu Gagasan)*. Artikel dalam News Letter Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis No. 59 Desember 2004.