

**PERAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES
PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU
BANGUNAN (BPHTB) SECARA *ONLINE* DI KOTA PADANG**

Nurul Huda
nunkycute.nh@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Abstrak

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan e- BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan secara elektronik. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa PPAT memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan e-BPHTB karena PPAT adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta jual beli setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak.

Kata kunci: notaris, tanah, bangunan, *online*

Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktifitas di atas tanah. Hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk lainnya berhubungan dengan tanah. Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia yang harus dipenuhi, selain makanan dan pakaian. Begitu berharganya tanah, sehingga manusia akan selalu berupaya untuk mendapatkannya, dari upaya membuka hutan atau ladang, membeli dari pemilik tanah yang mau menjual, melakukan tukar menukar, dan upaya-upaya lainnya. Perbuatan-perbuatan diatas mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain.¹

Transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktifitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara, karena jual beli merupakan suatu perbuatan

¹Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Teori dan Praktik, Edisi Revisi, Jakarta: Rajawali Pers, 2003, hlm. 5.

hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak.² Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh negara, pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB).

Pelaksanaan aspek perpajakan dalam jual beli tanah atau bangunan perlu mendapatkan kajian lebih lanjut ditinjau dari aspek hukumnya. Hal ini menjadi penting mengingat kontribusi yang dihasilkannya bagi negara. Selain itu terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaannya, seperti masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, dan kantor pelayanan pajak selaku instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak. Peranan PPAT dalam transaksi jual beli tanah merupakan suatu bagian penting ditinjau dari aspek perpajakan khususnya PPAT dalam peranannya sebagai pejabat publik, dalam pemungutan BPHTB.

Kota Padang sebagai salah satu Kota di Indonesia yang melaksanakan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, merupakan salah satu kota yang terletak di wilayah Provinsi Sumatera Barat. Kegiatan perekonomian di Kota Padang dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Meningkatnya perekonomian di kota Padang mengakibatkan meningkat pula kebutuhan akan tanah sebagai lokasi untuk melakukan kegiatan ekonomi tersebut. Hal ini tentu mengakibatkan banyak terjadi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Banyaknya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi potensi yang cukup besar untuk dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan bagi daerah melalui pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tanah memiliki peranan besar dalam pembangunan di Indonesia, sehingga di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa "seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan kekayaan nasional. Berdasarkan konsideran tersebut, maka peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Kewajiban tersebut dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib

²Budi Ispriyarso, "Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli", *Masalah-masalah Hukum*, Vol. 34, No. 4, Oktober-Desember 2005, hlm. 277.

menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.³

Salah satu instrumen yang dipakai sebagai sarana mencari sumber keuangan daerah adalah pajak, yang satu diantaranya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atau seterusnya disebut BPHTB merupakan pajak yang harus dibayar masyarakat dari diperolehnya hak atas tanah dan bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Bea ini dipungut ketika pembelian rumah ataupun tanah yang seringkali pengurusannya dilakukan oleh pengembang dan biayanya dibebankan pada biaya penjualan.⁴

Perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat dipengaruhi oleh ketentuan hukum yang mengatur terjadinya perolehan hak tersebut. Hal ini kemudian membuat aturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga terkait erat dengan ketentuan hukum yang berlaku atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Ketentuan yang diatur dalam UU BPHTB tidak membahas secara mendalam tentang aturan hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan, sehingga untuk memahami lebih dalam pengenaan pajak BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap pihak yang berkepentingan juga harus memahami aturan hukum yang berlaku.⁵

BPHTB pada hakikatnya merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru, kemudian memerhatikan siapa yang menjadi objek pajak, baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara *self assessment system*. *Self assessment system* adalah sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.⁶

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bahwa yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. 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.

³Aldi Luna Ramadhan, "Pelanggaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Tanah", *Jurist-Diction*, Vol. 5, No. 2, September 2019, hlm. 1544. Setiap orang pribadi atau badan/lembaga yang mendapatkan nilai ekonomi serta manfaat dari tanah dan atau bangunan atau mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut sudah sewajarnya dikenakan pungutan berupa pajak oleh negara yang kemudian dikenal dengan bea. Lihat M. Djudi dan Sulasmiyati, "Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah pada Kabupaten Bangkalan)", *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, Vol. 9, No. 1, 2016, hlm. 54.

⁴Rini Irianti Sundary, "Peralihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)", *Aktualita*, Vol. 1, No. 1, Juni 2018, hlm. 280.

⁵Satria Braja Harianja, Julia Rahma Siteou, Margaretha Saragih, "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum Responsif*, Vol. 7, No. 7, Maret 2019, hlm. 116.

⁶Safri Nurmana, *Pengantar Perpajakan*, Jakarta: Obor Indonesia, 2003, hlm. 110.

Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB mengatur bahwa “Yang menjadi obyek oajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan”. Obyek Perolehan pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah tanah dan atau bangunan. Artinya apabila obyek perolehan hak bukan tanah dan bangunan, misalnya jual-beli saham suatu perusahaan yang memiliki kantor dan pabrik, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan proyek BPHTB.⁷

BPHTB *Online* yang dimaksud di sini adalah sebuah aplikasi untuk mengajukan permohonan pemeriksaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Aplikasi yang digunakan yaitu aplikasi e-BPHTB yang merupakan sistem informasi pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk mendukung pelayanan BPHTB. BPHTB online atau e-BPHTB merupakan sebuah layanan berbasis web, yang dapat diakses baik melalui browser komputer maupun *smartphone* yang diharapkan dapat memudahkan Notaris/PPAT dan Wajib Pajak dalam mengajukan permohonan pelayanan BPHTB.

Aplikasi e-BPHTB mencakup mulai dari pendaftaran objek pajak, pembayaran dan cara membayar pajak BPHTB secara online, hingga pelaporan PPAT secara *online*. Aplikasi e-BPHTB memiliki keuntungan antara lain : a) Sistem BPHTB berbasis web sehingga dapat diakses secara online (Website BPHTB Bapenda yaitu <https://bphtb.bapenda.padang.go.id>); b) Data BPHTB sudah terintegrasi dengan Badan Pendapatan Daerah Kota Padang, Kantor Pertanahan Padang, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bank yang telah bekerjasama dengan Pemerintah Kota Padang (Bank Pembangunan Daerah, Bank Negara Indonesia dan Bank Syariah Indonesia); c) Memudahkan PPAT/Notaris dan wajib pajak dalam mendaftar dan melaporkan BPHTB; d) Kelengkapan fitur dan notifikasi bagi Notaris/PPAT atau petugas.

Peran Notaris/PPAT dalam Proses Pemungutan BPHTB secara *Online* di Kota Padang

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum erjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. erjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.⁸

⁷Dyah Purworini Widhyarsi, “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat”. *Tesis*. (Tidak diterbitkan, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjan Universitas Diponegoro, Semarang, 200), hlm. 37.

⁸ Ronal Ravianto, 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*, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hlm. 568.

Seorang Pejabat Umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya Pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama berkaitan dengan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.⁹

Tugas Notaris sebagaimana tersebut di atas, Notaris ada yang merangkap tugas sebagai PPAT, bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang. PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak laporan tersebut mengenai jumlah SSB yang keluar, jumlah akta yang dibuat.

Akta tersebut baru dapat ditandatangani oleh Notaris/PPAT setelah pajak BPHTB yang terutang dilunasi oleh Wajib Pajak. Namun jika terdapat SSB nihil (perhitungan pajak yang terutang nol) dapat dilaporkan ataupun tidak. Laporan ini dilaksanakan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan. Laporan yang dimaksud di atas sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, status hak, letak tanah, luas tanah, luas bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak serta tanggal dan jumlah setoran.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas apabila Wajib Pajak tidak melunasi pajak yang terutang, maka wajib Pajak tersebut dapat dikenakan sanksi. Sebagai pejabat yang memiliki kode etik profesi, PPAT/Notaris wajib membantu menyelesaikan permasalahan tersebut dengan memberikan data-data yang terbatas pada perolehan hak atas Tanah dan bangunan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu sebagai pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak untuk membantu pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, PPAT/Notaris dilarang untuk memberitahu-kan kepada pihak lain yang tidak berhak atas segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan/pekerjaannya. Bukti bukti tersebut diperlukan untuk melengkapi bahan keterangan perpajakan guna menghitung dan menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang bagi Wajib Pajak yang sedang diperiksa.

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual belid hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuaiharga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidaksama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar

⁹*Ibid.*

Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak BPHTB, maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai yang terutang. Sedangkan tarif untuk pajak BPHTB sebesar 5%.

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Kota Padang sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) hanya dapat dipotong 1x dalam setahun untuk BPHTB, jika dalam tahun yang sama melakukan BPHTB 2x dilakukan dengan orang yang sama maka tidak mendapatkan potongan tersebut.

Adapun prosedur pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu syarat pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah:

- a. Penjual dan pembeli datang dihadapan PPAT dalam rangka memberi kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan bangunan.
- b. Petugas PPAT menerima persyaratan yang dibutuhkan yaitu:
 - Kartu Tanda Penduduk kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sertifikat tanah yang akandijual belikan, akta nikah penjual bagi yang berstatus menikah, bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir dan kartu keluarga penjual, kemudian pegawai PPAT memeriksa kelengkapan persyaratan tersebut. Apabila persyaratan belum lengkap maka petugas PPAT menyarankan untuk melengkapi dulu kepada wajib pajak.

PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Selain itu PPAT/Notaris juga berperan dalam membantu Wajib Pajak menghitung besarnya BPHTB.

Dengan sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB, PPAT/Notaris sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas KPPBB untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu Wajib Pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang, sehingga hal meringankan tugas KPPBB. Dalam penghitungan besarnya pajak ini tidak dapat berbohong, penghitungan tersebut akan dihitung kembali oleh petugas kantor pajak, dan bukti penghitungan tersebut harus dilampirkan.

Selain itu PPAT/Notaris mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dalam PP No. 34 Tahun 1997- ditentukan bahwa PPAT/Notaris harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setiap bulan.

Laporan tersebut mengenai jumlah SSB (Surat Setoran BPHTB) yang keluar, jumlah akta yang dibuat. Akta tersebut baru bisa ditandatangani oleh PPAT/Notaris setelah pajak BPHTB yang terutang dilunasi oleh Wajib Pajak. Namun jika terdapat SSB nihil (perhitungan pajak yang terutang nol) tidak perlu dilaporkan, apabila dilaporkan juga boleh. Laporan ini dilaksanakan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan. Laporan yang dimaksud di atas sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, status hak, letak tanah, luas tanah, luas bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak serta tanggal dan jumlah setoran.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, apabila Wajib Pajak ternyata sama sekali tidak melunasi pajak yang tentang, maka wajib Pajak tersebut dapat dikenakan sanksi. Sebagai pejabat yang memiliki kode etik profesi, PPAT/Notaris wajib membantu menyelesaikan permasalahan tersebut dengan memberikan data-data yang terbatas pada perolehan hak atas Tanah dan bangunan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu sebagai pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak untuk membantu pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, PPAT/Notaris dilarang untuk memberitahukan kepada pihak lain yang tidak berhak atas segala sesuatu yang diketahui atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan/pekerjaannya. Bukti bukti tersebut diperlukan untuk melengkapi bahan keterangan perpajakan guna menghitung dan menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang bagi Wajib Pajak yang sedang diperiksa.

PPAT/Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB antara lain, yaitu membantu klien (relasi) dalam hal ini Wajib Pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, setiap Wajib Pajak BPHTB dibantu untuk menghitung serta menyetorkan pajak yang terutang, selain itu PPAT/Notaris juga harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta meyetorkan SSB. Bukti setoran digunakan sebagai alat untuk Balik Nama hak atas tanah dan bangunan.

Para Notaris/PPAT apabila mereka melakukan pengalihan hak atas tanah dalam menentukan besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengadakan penghitungan sendiri, yaitu besarnya pajak terhutang adalah $5\% \times (\text{Nilai Obyek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak})$, di mana Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditentukan secara regional tiap-tiap daerah. Setelah diadakan perhitungan dan diketahui jumlah pajak yang harus di bayar maka Notaris/PPAT memberitahukan kepada wajib pajak dengan menyerahkan blanko SSB dan meminta untuk sesegera mungkin membayarnya.

Pada umumnya para petugas/pegawai sudah mengetahui dasar-dasar yang digunakan dalam penghitungan. Mereka juga mengetahui rumus untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga dapat dikatakan bahwa para Petugas/Pegawai telah mengetahui menerapkan *Self Assessment* dengan baik, beda halnya dengan kantor perpajakan karena sebelum mereka diangkat sebagai petugas/pegawai sebelumnya telah ada pendidikan mengenai Pajak khususnya BPHTB dan peraturan-peraturan baik itu Undang-undang dan peraturan pelaksanaan lainnya secara otomatis akan dipelajari dan diketahui sepanjang mereka masih aktif bekerja di instansi Direktorat Jenderal Pajak.

Sebenarnya pemerintah telah memberi kemudahan kepada para Wajib Pajak untuk menghitung sendiri pajak yang harus disetorkan. Dalam BPHTB sistem yang digunakan dalam penghitungan adalah *full Self Assessment*, pada *full Self Assessment*, proses dan hak menetapkan sudah berada pada pihak Wajib Pajak. Proses dan hak menetapkan ini diwujudkan dalam mengisi SSB secara baik dan benar kemudian membayar sendiri di bank yang ditunjuk dan menyampaikan lembar ke 3 SSB tersebut ke Kantor Pelayanan PBB.

Pengisian secara baik dan benar oleh Wajib Pajak dijamin oleh undang-undang seperti diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 yang telah di ubah menjadi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 yang menyatakan: "Jumlah pajak yang terutang menurut Surat Pemberitahuan yang disampaikan oleh Wajib Pajak adalah jumlah pajak yang terutang menurut ketentuan peraturan

perundang-undangan perpajakan". Namun kenyataan yang terjadi di lapangan, banyak Wajib Pajak yang tidak mau repot-repot menghitung sendiri jumlah pajak yang terutang, mereka menyerahkan kepada pihak lain yaitu kepada notaris/PPAT atau kepada pegawainya.

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment* dimana Wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Sebagian besar pada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Batu Bara telah melaksanakan *Self Assessment*, sedangkan pada Wajib Pajak sebagian besar masih mengikuti hasil penghitungan Notaris/PPAT atau pegawainya. Wajib Pajak menganggap bahwa hitungan yang ditetapkan Notaris/PPAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di front terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli. Harus diakui dibalik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan Notaris selaku PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kewajiban-kewajiban perpajakan baik secara umum maupun khusus, tanggung jawab Notaris selaku PPAT menjadi semakin berat karena ini berkaitan dengan sanksi-sanksi yang diberikan oleh undang-undang dalam hal apabila Notaris selaku PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai perantara antara Aparatur pajak dengan Wajib Pajak.

Peranan PPAT dalam pemungutan BPHTB pada dasarnya dalam dunia praktek/dilapangan PPAT hanya berperan membuat akta jual-beli tanah saja tidak untuk memungut pajak. Pemungutan pajak ada karena adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan sehingga PPAT menyerahkan pembayaran pajak kepada wajib pajak yang terhutang.

Perbuatan hukum yang memerlukan akta yang menjadi bagian tugas PPAT ialah jual-beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebanan hak tanggungan.

PPAT akan membuat akta jual-belinya kalau wajib pajak membayar pajak BPHTB nya terlebih dahulu. Setelah wajib pajak menyetor pajak BPHTB-nya. Wajibpajak menyerahkan bukti setoran pajaknya kepada PPAT setelah itu PPAT berwenang membuat akta jual-beli dan berwenang untuk menandatangani akta jual-beli setelah BPHTB nya sudah dibayar. Berdasarkan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah peranan PPAT berwenang untuk menentukan beberapa Pejabat berwenang dalam pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB, karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak.

Dalam praktiknya e-BPHTB *Online*, mempunyai kendala bagi notaris karena masih belum sepenuhnya mendukung program efektivitas pelayanan dalam hal modernisasi teknologi. Untuk penginputan data di sistem BPHTB *online* karena harus dilakukan dengan hati-hati dan cermat. Jika terjadi kekeliruan dalam penginputan data maka wajib pajak harus datang ke Kantor BAPENDA dengan membawa Surat Pembetulan BPHTB secara manual dan menunggu sampai proses pembetulan selesai. Sebagai mekanisme interaksi antara pemerintah dengan masyarakat dengan

menggunakan teknologi informasi yang bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan kepada masyarakat dirasa belum maksimal oleh pihak Notaris/PPAT.

Keberhasilan pencapaian tujuan pemerintah tidak terlepas dari penataan keseluruhan rangkaian sub sistem yang terdapat pada struktur organisasi dan pejabatnya. Tujuan yang harus dicapai dan proses yang merupakan rangkaian kegiatan organisasi atas sumber-sumber yang dimanfaatkan untuk mencapai tujuan. Maka dari itu diharapkan kedepannya pihak-pihak terkait dapat lebih memudahkan para Notaris/ PPAT dalam perbaikan data pada Surat Setoran Pajak Daerah-Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) jika terjadi kesalahan penginputan yang tidak disengaja.

Fungsi teori pertanggungjawaban pada penulisan thesis ini adalah memberikan petunjuk dan menyelesaikan kendala yang dihadapi oleh pihak Notaris/PPAT. Oleh karena itu penelitian diarahkan kepada hukum positif yang berlaku yaitu tentang tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap kendala yang dihadapi dalam proses BPHTB *online* ini dan dapat menyelesaikan keseluruhan rangkaian pada proses BPHTB yang dilakukan oleh masyarakat, sehingga masyarakat dapat merasakan efektivitas dan kemudahan pelayanan dalam proses BPHTB *online* ini.

Simpulan

Peran Notaris/PPAT dalam proses pemungutan BPHTB Secara *Online* di Kota Padang sangat penting karena mendaftarkan pendaftaran *online* di aplikasi notaris masing-masing sebelum membayar ke bank dengan nomor pendaftaran tersebut setelah BPHTB selesai dengan nomor pendaftaran tersebut akan sinkron secara online dengan aplikasi BPN. Pelaksanaan prosedur BPHTB *online* mempunyai kendala bagi notaris karena masih belum sepenuhnya mendukung program efektivitas pelayanan dalam hal modernisasi teknologi untuk penginputan data di sistem BPHTB *online* karena harus dilakukan dengan hati-hati dan cermat.

DAFTAR PUSTAKA

- Djudi, M., dan Sulasmiyati. 2016. "Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB kepada Pemerintah Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah pada Kabupaten Bangkalan)". *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*. Vol. 9, No. 1, hlm. 54.
- Harianja, Satria Braja, Julia Rahma Siteou, Margaretha Saragih. 2019. "Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah". *Jurnal Hukum Responsif*. Vol. 7, No. 7, hlm. 116.
- Ispriyarso, Budi. 2005. "Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli". *Masalah-masalah Hukum*. Vol. 34, No. 4. hlm. 277.
- Nurmana, Safri. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Obor Indonesia.
- Ramadhan, Aldi Luna . 2019. "Pelanggaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Tanah". *Jurist-Diction*. Vol. 5, No. 2, hlm. 1544.

Siahaan, Marihot Pahala. 2003. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi. Jakarta: Rajawali Pers.

Sunday, Rini Irianti. 2018. "Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)". *Aktualita*. Vol. 1, No. 1, hlm. 280.

Widhyarsi, Dyah Purworini. 2008. "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat". *Tesis*. (Tidak diterbitkan, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjan Universitas Diponegoro, Semarang).

¹ Ronal Ravianto, 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*, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hlm. 568.

¹*Ibid.*