

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pajak

1. Pengertian Pajak

Hukum pajak memuat unsur-unsur hukum tata negara dan hukum pidana. Dalam lapangan lain dari hukum administratif, unsur-unsur tadi tidak begitu nampak seperti dalam hukum pajak ini, ditambah dengan luasnya ruang lingkup karena eratnya hubungan dengan hukum ekonomi yang mana pajak sebagai salah satu sumber keuangan utama dari tiap-tiap negara, kini dalam beberapa negara hukum pajak telah menjelma menjadi cabang ilmu pengetahuan yang berdiri tersendiri. Pengertian hukum pajak dapat memberi petunjuk bagi penegak hukum pajak dalam menggunakan wewenang dan kewajibannya untuk menegakkan hukum pajak. Sebaliknya, dapat dijadikan pedoman bagi Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban dan menggunakan hak dalam rangka memperoleh perlindungan hukum sebagai konsekuensi dari penegakan hukum pajak.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 angka (1):

“Pajak adalah kontribusi Wajib Pajak 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.”

Berbicara mengenai pengertian atau definisi hukum pajak seperti halnya pengertian atau definisi hukum yang lain banyak sekali pendapat dari para ahli, beberapa diantaranya adalah:

Menurut Rochmat Soemitro definisi pajak adalah Hukum pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.¹ Penjelasannya dapat dipaksakan artinya bila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan, walaupun atas pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan jasa timbal balik tertentu. Hal ini berbeda dengan retribusi, dimana jasa timbal balik dapat langsung dirasakan atau dapat ditunjuk oleh pembayar retribusi.²

Menurut Soemarso definisi pajak adalah Pajak diartikan sebagai perwujudan atas kewajiban kenegaraan dan partisipasi anggota masyarakat dalam memenuhi keperluan pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya keadilan sosial dan kemakmuran yang merata, baik material maupun spiritual.³

¹ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Rafika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 1

² Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm. 3

³ S.R, Soemarso, *Perpajakan Pendekatan Komprehensif*, Salemba Empat, Jakarta, 2007, hlm. 3

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, dapat diambil beberapa ciri atau karakteristik dari pajak, yaitu:

- a. Pemungutan pajak didasarkan pada undang-undang atau peraturan pelaksanaannya.
- b. Tidak adanya imbalan langsung terhadap pembayaran pajak.
- c. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun daerah.

Hasil dari pendapatan pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran- pengeluaran pemerintah, baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan, dan apabila terdapat kelebihan maka sisanya digunakan untuk *public investment*.

2. Fungsi Pemungutan Pajak

Adapun fungsi dari pajak diantaranya:

- a. Fungsi Budgeter (Sumber Keuangan Negara)

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan dan pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara.

- b. Fungsi *Regulerend* (Mengatur)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, serta mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.

3. Asas dan Teori Pemungutan Pajak

Ada beberapa asas pemungutan pajak, antara lain:⁴

- a. Asas Domisili (asas tempat tinggal): Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun luar negeri. Asas ini berlaku untuk Wajib Pajak dalam negeri.
- b. Asas Sumber: Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber dari wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.
- c. Asas Kebangsaan: Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

Menurut Mardiasmo terdapat beberapa teori yang menjelaskan pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak, teori-teori tersebut antara lain adalah:

⁴ Siti Kurnia Rahayu, *Perpajakan Indonesia : Konsep dan Aspek Formal*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hlm. 42

a. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

b. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, semakin tinggi pajak yang harus dibayar.

c. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan, yaitu:

- 1) Unsur objektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.
- 2) Unsur subjektif, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan materiil yang harus dipenuhi.

d. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

e. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

4. Pengelompokan Pajak

Pajak yang dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis, yaitu:

a. Menurut Golongan, Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1) Pajak langsung: pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain. Contoh: Pajak Penghasilan

2) Pajak tidak langsung: pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika suatu kegiatan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai

b. Menurut Sifat, Pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1) Pajak Subjektif: pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan objeknya. Contoh: Pajak Penghasilan.

2) Pajak Objektif: pengenaannya memperhatikan objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa

memperhatikan keadaan pribadi subjek pajak (Wajib Pajak) maupun tempat tinggal. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

c. Menurut Lembaga, Pemungut Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1) Pajak Negara (pajak pusat): pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.

2) Pajak Daerah: pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, terdiri atas:

a) Pajak Provinsi. Contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.

b) Pajak Kabupaten/Kota. Contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, dan Pajak Penerangan Jalan.

5. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:

a. *Official Assessment System* : memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak, ciri-cirinya adalah:

1) Wewenang menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.

2) Wajib Pajak bersifat pasif.

3) Utang pajak timbul setelah fiskus mengeluarkan surat ketetapan pajak.

b. *Self Assessment System* : memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang, ciri-cirinya adalah:

1) Wewenang menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri.

2) Wajib Pajak bersifat aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.

3) Fiskus tidak ikut campur, hanya mengawasi.

c. *With Holding System* : memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. ciri-cirinya adalah wewenang memotong / memungut pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, yaitu pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

B. Tinjauan Umum Tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

1. Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan

Di dalam UU No 1 Tahun 2022, pasal 1 angka 36 berbunyi: “Nilai jual objek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual

beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Sehubungan dengan keterangan di atas yang dimaksud dengan pasal 1 angka 36 mengenai:

- a. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkan dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dengan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- b. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi obyek pajak tersebut (penjelasan pasal 1 angka 3 UU PBB No. 12/1994).

Dalam PMK No 150/PMK.03/2010 Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

2. Dasar-dasar Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut pasal 40 ayat (1) dan (2) dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP serta besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Kepala Daerah, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Berdasarkan pengertian NJOP pada pasal 1 angka 36 UU No 1 Tahun 2022, bahwa pengertian nilai-nilai yang disebutkan nilai perbandingan harga dengan objek lain sejenis, nilai perolehan baru, dan NJOP pengganti, disini harus memperhatikan kondisi wajib pajak serta kondisi perekonomian nasional yang berfluktuasi keadaannya.

Memang dalam sistem penetapan NJOP yang harus banyak diperhatikan adalah distribusi beban pajak pada masyarakat yang harus adil. Akan tetapi untuk menilai adil tidaknya distribusi beban pajak tersebut harus melihat dua tolak ukur yang digunakan. Pertama, adalah prinsip kemampuan membayar dan kedua, adalah prinsip manfaat. Dimana pada tolak ukur yang pertama bahwasanya NJOP yang ditetapkan untuk sementara ini memenuhi prinsip keadilan, dan dalam penerapannya juga memperhatikan tiga aspek, yaitu tingkat pendapatan, kekayaan dan pengeluaran wajib pajak. Semakin banyak dan tinggi NJOP yang dimiliki wajib pajak, jelas semakin tinggi pula tingkat kemakmuran wajib pajak tersebut untuk membayar pajak juga tinggi. Sedangkan dilihat dari prinsip manfaat, dalam sistem penetapan NJOP tinggi rendahnya, ditentukan diantaranya oleh fasilitas fasilitas dan jasa-jasa yang diberikan pemerintah.

Karenanya pula, wajar apabila NJOP di daerah perkotaan lebih tinggi daripada daerah yang kurang atau belum terjamah oleh sarana dan prasarana dari pemerintah.

3. Faktor-faktor Penentu Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Dalam penentuan klasifikasi NJOP dalam PBB, tanah dan bangunan yang banyak macamnya itu tidak mungkin nilainya disamaratakan. Untuk itu tanah dan bangunan perlu dikategorikan dan diklasifikasikan. Sebagaimana telah disebutkan dalam UU No. 12/1994 pasal 2 ayat 2 dalam penjelasannya yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.

a. Dalam penentuan klasifikasi bumi/tanah harus diperhatikan faktor faktor sebagai berikut:

- 1) Letak tanah/bangunan;
- 2) Peruntukan tanah/bangunan;
- 3) Pemanfaatan;
- 4) Kondisi lingkungan.

Pada faktor-faktor di atas bisa ditambahkan:

- 1) Luas tanah, bumi dan bangunan;
- 2) Kesuburan atau hasil tanah/bangunan;
- 3) Adanya irigasi atau tidak dan lain sebagainya.

b. Dalam penentuan klasifikasi bangunan yang harus diperhatikan faktor faktor sebagai berikut:

- 1) Bahan yang digunakan;
- 2) Rekayasa;
- 3) Letak;
- 4) Kondisi lingkungan dan lain-lain.

4. Tata Cara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

a. Perbandingan Harga dengan Objek Lain

Penetapan NJOP jika tidak ada transaksi jual beli, salah satunya bisa dilakukan dengan membandingkan harga pada objek lain. Obyek lain yang dimaksud adalah obyek yang masih sejenis, lokasinya berdekatan, memiliki fungsi yang sama dan objek lain yang sudah diketahui nilai jualnya. Mengapa dengan objek lain, hal itu karena objek lain dapat memberikan gambaran yang kurang lebih mendekati dengan objek yang dibandingkan sehingga NJOP yang ditetapkan memiliki hitungan yang benar.

b. Nilai Perolehan Baru

Berbeda dengan penetapan NJOP yang dilakukan dengan cara membandingkan harga dengan objek lain, penetapan NJOP dengan nilai perolehan baru maksudnya adalah dengan menghitung biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak. Penilaian tersebut akan dikurangi dengan penyusutan yang terjadi pada kondisi fisik objek pajak. Penentuan NJOP juga dapat didasari oleh metode nilai perolehan baru,

metode ini didasari oleh penghitungan biaya untuk mendapatkan properti yang dibeli dan dikurangi dengan kondisi fisik properti yang dibeli.

c. Nilai Jual Pengganti

NJOP bisa ditetapkan bisa dilakukan dengan nilai jual pengganti. Nilai jual pengganti disini adalah menetapkan NJOP berdasarkan hasil produk objek pajak. Jadi bukan dengan membandingkan dengan obyek lain atau dengan menghitung biaya yang dikeluarkan namun didasarkan pada keluaran yang dihasilkan objek pajak.

C. Tinjauan Umum Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No 12 tahun 1994.⁵ Menurut Mardiasmo Bumi adalah suatu permukaan yang ada di bumi bumi dan memiliki tubuh bumi yang ada di bawahnya.⁶ Permukaan bumi yang ada meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan tempat yang diusahakan. Wajib Pajak Bumi dan

⁵ Widodo, et all, 2010, Pajak Bumi dan Bangunan untuk Para Praktisi, Jakarta, Mitra Wacana Media, hlm. 2.

⁶ Mardiasmo, *Op. Cit.*, hlm.311

Bangunan (PBB) adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak atas bumi dan atau bangunan. Wajib pajak memiliki kewajiban untuk membayar pajak setiap tahunnya. Pajak Bumi dan Bangunan harus dilunasi paling lambat enam bulan dari diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu pajak yang cukup besar cakupannya dikarenakan banyak melibatkan masyarakat yang terkena pajak. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas suatu bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.⁷ Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) awalnya merupakan pajak pusat, tetapi kemudian diserahkan kepada daerah untuk dikelola oleh masing-masing daerah. Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ini diserahkan kepada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD).

Pajak Bumi dan Bangunan, Perdesaan, dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan suatu pajak atas bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau suatu badan, kecuali kawasan-kawasan yang dikuasai oleh kegiatan usaha perkebunan, kehutanan, dan juga pertambangan.⁸ Tarif Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

⁷ Brenda Tirie, etc all, Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan PBB-P2 Sebagai Sumber PAD di Kota: Tomohon, Manado, dan Bitung, Jurnal UNSRAT, Volume 4, II (Juni 2016), hlm. 880-891

⁸ Anastasia Diana dan Lilis Setiawati, 2014, Perpajakan Teori dan Peraturan Terkini, Yogyakarta, C.V Andi Offset, hlm. 478

(NJOPTKP) dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) setelah dikelola oleh kabupaten/kota mencapai angka paling rendah Rp 10.000.000,00 dan paling tinggi sebanyak Rp.24.000.000,00. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Kepala Daerah, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan sesuai dengan adanya suatu perkembangan yang ada di daerah tersebut misalnya adanya pembangunan proyek yang menyebabkan tingginya nilai jual objek pajak di daerah tersebut.

Pendataan PBB-P2 dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Kepala Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, selambat-lambatnya 30 hari kerja setelah diterimanya Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) oleh subjek pajak. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), Kepala Daerah memiliki hak untuk menerbitkan Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Kepala Daerah juga mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) apabila :

- a. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) tidak disampaikan dan setelah dilakukan penegasan kepada si wajib pajak secara tertulis oleh Kepala Daerah akan tetapi surat teguran tersebut tidak mendapatkan respon dari si wajib pajak.
- b. Berdasarkan dari hasil pemeriksaan ternyata jumlah pajak terutang lebih besar daripada jumlah pajak yang dihitung yang berdasarkan

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang disampaikan oleh Wajib Pajak.

Besarnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) akan mempengaruhi Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi meningkat dikarenakan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) kini masuk dalam pajak daerah dan tidak lagi masuk dalam pajak pusat. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan dialihkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah.⁹ Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak yang potensial untuk menjadi sumber penerimaan daerah Pengalihannya dari pemerintah pusat ke pemerintahan daerah menjadikan kenaikan secara signifikan dalam penerimaan pendapatan asli daerah.

Khusus mengenai pajak dan retribusi daerah dinyatakan bahwa telah ditetapkan oleh undang-undang, dimana dalam pemungutan pajak dan retribusi daerah harus ada penetapan dari pemerintah daerah, dalam rangka pengawasan, peraturan daerah disampaikan kepada pemerintah selambat-lambatnya dalam waktu lima belas hari dari waktu yang telah ditetapkan.¹⁰

⁹ Aulia Fitri Rahdania, et al, Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah, Jurnal UNDIP, Volume 6, I, (2017), hlm. 2

¹⁰ Tjip Ismail, 2008, Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia, Jakarta, Yellow Printing, helm. 216

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang didalamnya berisikan dialihkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah. Objek dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang atau badan, kecuali adanya kawasan yang digunakan untuk suatu kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

2. Obyek dan Subyek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bumi dan/atau bangunan. Termasuk Klasifikasi objek pajak diatur oleh Menteri Keuangan. Klasifikasi bumi dan bangunan suatu nilai jualnya dapat digunakan untuk menghitung pajak terutang. Untuk menentukan bahwa yang termasuk di dalam bumi/tanah memperhatikan faktor letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan, dan lain-lain. Untuk menentukan klasifikasi bangunan harus memperhatikan faktor bahan apa digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan, dan lain-lain.¹¹ Objek yang dikenakan oleh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Bumi atau Bangunan. Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 2 ayat (1) UU No 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No 12 Tahun 1994 yaitu : “Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan.” Pengertian

¹¹ Anastasia Diana dan Lilis Setiawati, 2014, Perpajakan Teori dan Peraturan Terkini, Yogyakarta, C.V Andi Offset, hlm. 437

bumi dan bangunan sebagaimana tertuang dalam pasal (1) dan ayat (2) adalah : Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Objek PBB sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 38 ayat (1) UU No 1 Tahun 2022 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Dalam pengertian bumi dan bangunan di atas terdapat pengecualian yang artinya bumi dan bangunan ada yang tidak terkena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), seperti halnya yang digunakan untuk kepentingan umum sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 38 ayat (3) UU No 1 Tahun 2022 yaitu :

- a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;

- d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri;
- g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (Mass Rapid Transit), lintas raya terpadu (Light Rail Transit, atau yang sejenis;
- h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah; dan
- i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah.

Dari yang telah dikemukakan di atas bahwa berlakunya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap objek-objek pajak berlaku dengan adil, tidak hanya objek-objek swasta saja tetapi juga digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintah yang terkena PBB. Keadilan itu lebih menonjol kepada ketentuan mengenai Bangunan Yang Tidak Kena Pajak (PTKP), yang memberikan keringanan kepada wajib pajak. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang pribadi atau badan secara nyata:¹²

¹² Widodo, et all., 2010, Pajak Bumi dan Bangunan untuk Para Praktisi, Jakarta, Mitra Wacana Media, hlm. 6

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi dan bangunan;
- b. Memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan;
- c. Mempunyai suatu bangunan;
- d. Menguasai bangunan; dan
- e. Memperoleh manfaat atas bangunan.

3. Dasar dan Tarif Pajak Bumi Bangunan

Dasar dari pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah adanya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Tanah (NJOT) ditetapkan setiap tahunnya yang dilakukan oleh kepala daerah dan juga diperbaharui setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan. Pembaharuan yang dilakukan oleh Kepala Daerah melihat beberapa pertimbangan salah satunya adanya perkembangan yang ada di daerahnya, serta Kepala Daerah juga memperhatikan harga rata-rata yang diperoleh dari hasil transaksi jual beli, perbandingan dengan harga objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pengganti.

Faktor-faktor yang perlu diketahui untuk menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut :

- a. Tarif pajak 0,5%;
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berupa tanah (Bumi dan Bangunan);
- c. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) adalah $20\% \times \text{NJOP}$;
- d. Rumus untuk menghitung PBB adalah $\text{PBB} = 0,5\% \times 20\% \times \text{NJOP}$;
dan
- e. Pendaftaran objek dan subjek pajak Bumi dan Bangunan.

4. Mekanisme Penerbitan PBB

Mekanisme penerbitan PBB dilakukan dengan beberapa tahap:

a. Pendaftaran Objek Pajak

Proses pendaftaran dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengisi, dan mengembalikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

b. Pendataan Objek Pajak

Pendataan dilakukan dengan beberapa alternatif:¹³

- 1) Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP;
- 2) Identifikasi Objek Pajak;
- 3) Verifikasi data Objek Pajak; dan
- 4) Pengukuran bidang objek pajak.

c. Penilaian Objek Pajak

Penilaian yang dilakukan bisa secara individual maupun secara massal hasil dari penilaian objek pajak sebagai dasar penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Tata cara pengajuan permohonan harus memenuhi persyaratan diantaranya sebagai berikut :¹⁴

- a. Mengisi SPOP;
- b. Memberikan bukti yang dilampirkan (sertifikat, akta jual beli, surat perjanjian sewa menyewa, dokumen lainnya); dan

¹³ Muhammad Rusjdi, 2008, PBB, BPHTB, & Bea Materai, Jakarta, Indeks, hlm. 52

¹⁴ Darimana Darimana dan Fadli Agus, Analisis Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Perorangan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bengkalis, Jurnal Akuntansi Syariah,(2017), hlm

- c. Dokumen yang dihasilkan (bukti penerimaan surat, surat pemberitahuan pajak terutang.

D. Proses Pembayaran dan Bagi Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Proses pembayaran utang pajak sebagaimana yang telah ditetapkan didalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dapat dilakukan oleh si Wajib Pajak melalui beberapa cara:

- a. Melalui Bank atau Kantor Pos dan Giro tempat pembayaran yang sudah tercantum di dalam SPPT;
- b. Melalui petugas pemungut PBB Desa/Kelurahan yang ditunjuk resmi oleh pemerintah; dan
- c. Melalui Tempat Pembayaran Elektronik.

Proses selanjutnya adalah para Wajib Pajak menerima bukti pembayaran STTS (Surat Tanda Terima Setoran) adalah suatu surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk menyatakan bahwa Wajib Pajak telah melakukan proses pembayaran pajak sesuai dengan tahun pajak.

Tanda Terima Sementara (TTS) merupakan Tanda Terima yang diberikan kepada Wajib Pajak sama seperti Surat Tanda Terima Sementara (STTS) akan tetapi TTS (Tanda Terima Sementara) diperoleh melalui Petugas Pemungut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Desa/Kelurahan, apabila Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui Desa/Kelurahan. Wajib Pajak akan menerima STTS (Surat Tanda Terima Setoran) setelah

petugas menyetorkan Pajak Terutang Wajib Pajak ke Bank, Kantor Pos, dan Giro. Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui ATM ataupun teller mendapatkan bukti pembayaran yang mana bukti pembayaran tersebut sama seperti (STTS).

E. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dan penerimaan pemungutannya ada pada pajak daerah. Pada tahun 1997 sejak pertama kali Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ada, tepatnya pada Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hak pemungutan pajak dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ada pada penerimaan pajak pusat. Namun, pasca reformasi atau lebih tepatnya sejak adanya Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan juga setelah diberlakukannya Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah, maka penerimaan pajak dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan beralih menjadi kewenangan Pemerintah daerah untuk memungutnya.

Perolehan hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak terutang yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. BPHTB hanya dikenakan sekali dan insidental jika terdapat transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi kriteria objek BPHTB.

2. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 44 UU No 1 Tahun 2022 objek pajak dari BPHTB adalah sebagai berikut :

a. Pemindahan karena:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Hibah wasiat;
- 5) Waris;
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) Penggabungan usaha;
 - 11) Peleburan usaha;
 - 12) Pemekaran usaha; atau
 - 13) Hadiah; dan
- b. Pemberian hak baru karena:
- 1) Kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) Di luar pelepasan hak.
- c. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- 1) Hak milik;
 - 2) Hak guna usaha;
 - 3) Hak guna bangunan;
 - 4) Hak pakai;
 - 5) Hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - 6) Hak pengelolaan.
- d. Berikut yang di kecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan:

- 1) Untuk kantor Pemerintah, Pemerintahan Daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah;
- 2) Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- 3) Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan Peraturan Menteri;
- 4) Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 5) Oleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- 6) Oleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- 7) Oleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
- 8) Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 45 UU No 1 Tahun 2022 objek pajak dari BPHTB adalah sebagai berikut :

- a. Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

- b. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

F. Tinjauan Umum Tentang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Transaksi Jual Beli Tanah

1. Pengertian Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.¹⁵

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁶

2. Tugas dan Wewenang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang diangkat negara (melalui kewenangan yang dilimpahkan kepada Menteri Hukum

¹⁵ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

dan Hak Asasi Manusia) yang tidak menerima gaji dan pensiun layaknya abdi negara lainnya. Formasi profesi jabatan Notaris harus diadakan kembali dengan semangat positif untuk menjunjung kembali martabat profesi Jabatan Notaris, meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat, dan menjamin para Notaris untuk hidup layak tidak bermewah-mewahan ataupun kekurangan.¹⁷

Profesi Notaris merupakan pekerjaan yang unik. Undang-undang memberikan kewenangan kepada Notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta Notaris di bidang Hukum Perdata.

Oleh karena Notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara, maka Notaris dianggap sebagai bagian dari penguasa. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sendiri termasuk rubrik Undang-undang organik dan materi yang diaturnya termasuk dalam bidang hukum publik sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah sebagian besar peraturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Jabatan atas kewenangan publik ini merupakan dasar dari pekerjaan Notaris yang bidangnya berada di dalam konteks hukum privat. Notaris mempunyai peran yang sangat unik. Bagi masyarakat, Notaris muncul sebagai sosok yang mempunyai kewenangan publik, penyuluh, dan pemberi nasihat. Jabatan Notaris mempunyai dua ciri dan sifat *esensial*, yaitu ketidakpembahagian (*impartiality*) dan kemandirian atau ketidaktergantungan

¹⁷ Asyifa Fitri Maulida, 2014, *Kebudayaan Indonesia Plus UUD 45 dan Amandemen*, Penerbit Ilmu Semesta, Jakarta, hal. 120

(*independency*) di dalam memberikan bantuan kepada para kliennya. Merupakan *credo*, suatu keyakinan, bahwa kedua ciri tersebut melekat pada dan identic dengan perilaku Notaris di dalam menjalankan jabatannya.

Menurut Pasal 15 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.¹⁸

Menurut Pasal 15 angka 2 Notaris berwenang pula:¹⁹

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

¹⁸ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹⁹ *Ibid.*

- c. Membuat Kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat Akta Risalah lelang.

Menurut Pasal 15 angka 3 Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (cyber notary), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.²⁰

Menurut pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :²¹

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai

berikut :

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik;
- 7) Pemberian hak tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

3. Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh Undang-undang ditunjuk dan diberi wewenang dalam pembuatan akta, memiliki peranan dan tanggungjawab sebagai berikut:²²

- a. Notaris/PPAT dalam memberikan pelayanan harus profesional, dalam arti bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri berarti Notaris/PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional. Notaris/PPAT dalam memberikan pelayanannya selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan

²² Rini Sulisty, Arpangi, Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan, Jurnal Ilmiah Sultan Agung, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 15 Maret 2023, ISSN: 2963-2730, hal 505

sekedar hobi belaka. Bertanggungjawab kepada masyarakat berarti bersedia memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan bermutu yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata hanya bertujuan untuk mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung Jawab berarti pula berani menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanan yang diberikan. Segala profesi yang berkaitan dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa seorang Notaris/PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya daripada kepentingan diri sendiri.

- b. Pada dasarnya, tanggung jawab Notaris/PPAT secara hukum dapat dikatakan merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seorang Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas profesinya melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan

kewajiban Notaris/PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan sesudah membuat akta. Mengenai kewajiban Notaris/PPAT diatur dalam PP nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMNA/Ka-BPN nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, PMNA Kbpn nomor 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan selanjutnya berkaitan dengan etika PPAT baik di dalam ataupun di luar jabatannya diatur oleh suatu organisasi profesi yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksanaan ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP nomor 37 tahun 1998 dan PMNA/Kbpn no. 4 tahun 1999.

Peranan Notaris/PPAT dalam transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat secara garis besar adalah:

- a. Memberikan informasi atau mengedukasi masyarakat berkaitan dengan transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat;
- b. Memeriksa kelengkapan dokumen baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli;
- c. Proses pengecekan keabsahan sertifikat di Badan Pertanahan Negara (BPN);
- d. Pembuatan akta jual beli;

- e. Mendaftarkan ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk proses balik nama sertifikat.

Peranan Notaris/PPAT yang paling mendasar adalah memberikan informasi serta mengedukasi masyarakat berkaitan dengan transaksi jual beli dan proses balik nama sertifikat, mengingat masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui prosedur pembuatan akta jual beli dan proses balik nama serta menganggap prosedur yang harus dilalui sulit sehingga menyebabkan banyak masyarakat yang enggan untuk melewati prosedur tersebut.

Padahal, terdapat banyak kerugian yang dapat diterima masyarakat jika mereka tidak melakukan proses balik nama sertifikat ketika melakukan suatu transaksi jual beli. Kerugian tersebut yaitu pembeli menguasai kondisi fisik rumah dan dokumen rumah tetapi legalitas dokumen masih atas nama penjual sehingga apabila si pembeli akan menjual rumah tersebut harus melibatkan pihak penjual yang namanya masih tertera di sertifikat tersebut dan juga pihak pembeli tidak dapat menjaminkan sertifikat tersebut kepada pihak bank apabila pembeli membutuhkan dana pinjaman ke bank karena sertifikat tersebut masih atas nama penjual.

Dalam melaksanakan perannya tersebut PPAT hanya berwenang untuk membuat akta dimana objek sertifikat terletak sesuai dengan wilayah kerja PPAT berdasarkan Surat Keputusan (SK) Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Peranan awal Notaris/PPAT sebelum dilakukan jual beli akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli yaitu dengan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen persyaratan baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli. Dokumen-dokumen yang harus disiapkan oleh pihak penjual adalah asli sertifikat, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami-istri (jika penjual telah menikah), asli Surat Persetujuan Suami atau Istri, fotokopi Surat Nikah (jika penjual telah menikah), fotokopi Kartu Keluarga (KK), asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (STTS PBB) 5 (lima) tahun terakhir, fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), asli rekening pembayaran listrik dan air PDAM 3 (tiga) bulan terakhir, dan asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Persyaratan berupa asli sertifikat dan asli Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (STTSSPBB) diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara luas tanah di sertifikat dengan luas tanah dan bangunan untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Pemeriksaan asli sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang dan sesuai dengan data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan. Pemeriksaan STTS PBB dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut

tidak menunggak pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya karena jika ada tunggakan maka pihak pemilik sertifikat/penjual harus melakukan pembayaran/pelunasan terlebih dahulu terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) rumah tersebut. Jika terhadap rumah tersebut belum mempunyai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka pihak pemilik sertifikat/penjual harus mengurus dulu ke kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Berkaitan dengan Persetujuan Suami atau Istri, hal ini perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli, yaitu adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Pada suatu pernikahan, akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan yang dimiliki oleh masing-masing suami dan istri, begitu pula dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam pernikahan, penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus dalam hal ini suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani akta jual beli. Jika suami atau istri penjual telah meninggal, maka hal tersebut harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian yang diterbitkan oleh kantor Kelurahan atau Rumah Sakit untuk dibuatkan Akta Kematian di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil). Pada kondisi meninggalnya suami atau istri, maka anak-anak yang lahir dari pernikahan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam Akta Jual Beli sebagai ahli waris menggantikan

persetujuan dari suami atau istri yang meninggal. Adapun dokumen-dokumen yang harus dilengkapi oleh pihak pembeli adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli, fotokopi Surat Nikah (jika pembeli telah menikah), fotokopi Kartu Keluarga (KK), dan fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Setelah kelengkapan dokumen persyaratan telah dipenuhi, peranan Notaris/PPAT yang selanjutnya adalah pengecekan keabsahan sertifikat di Badan Pertanahan Negara (BPN). Sertifikat asli dibawa ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk memperoleh Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), kemudian sertifikat melalui proses Pindah Kelurahan atau Pindah Kecamatan apabila terhadap objek sertifikat tersebut mengalami proses pemekaran wilayah. Selanjutnya, sertifikat melalui proses *plotting* (proses pemetaan/menyamakan letak tanah yang terdapat di sertifikat dengan letak tanah yang terdapat di peta di Buku Tanah milik BPN). Apabila saat proses *plotting* terdapat ketidakcocokan antara sertifikat dan peta di buku tanah, maka harus dilakukan tinjau lokasi oleh juru ukur BPN. Setelah proses *plotting* selesai dilanjutkan dengan proses pengecekan sertifikat, kemudian dilanjutkan dengan pembayaran pajak yaitu Surat Setoran Pajak Final (SSP) kewajiban penjual yang disetorkan oleh Notaris/PPAT ke Bank Pemerintah dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kewajiban pembeli yang disetorkan oleh Notaris/PPAT ke Bank Daerah yang terletak di Kantor Dispenda. Setelah semua tahapan selesai maka dapat dilakukan pembuatan dan

penandatanganan Akta Jual Beli berdasarkan dokumen-dokumen persyaratan yang telah dilengkapi oleh pihak penjual dan pembeli. Penandatanganan wajib dilakukan dihadapan PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi yaitu staf/karyawan kantor PPAT yang turut hadir saat PPAT membacakan akta jual beli. Setelah akta jual beli dibacakan oleh PPAT kemudian akta jual beli beserta dokumen-dokumen pendukung ditandatangani oleh pihak penjual (suami dan isteri), pihak pembeli, PPAT, dan dua orang staf/karyawan kantor PPAT sebagai saksi-saksi. Untuk penomoran Akta Jual Beli juga dapat dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli apabila bukti pengecekan sertifikat telah keluar dari BPN dan SSP serta BPHTB telah dibayar. Kemudian oleh Notaris/PPAT bukti bayar BPHTB yang berisi 5 rangkap dibawa ke kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) untuk divalidasi/dilegalisir dengan melengkapi persyaratan yaitu fotokopi Akta Jual Beli, fotokopi KTP pembeli, dan fotokopi PBB serta asli bukti bayar BPHTB 5 rangkap. Ketika legalisir sudah selesai, dilakukan pendaftaran ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk proses balik nama secara daring, dimana dokumen fisik persyaratan tetap diserahkan kepada BPN setelah 7 (tujuh) hari pendaftaran daring. Dokumen persyaratan tersebut berupa asli minuta lembar kedua Akta Jual Beli, fotokopi KTP penjual suami- istri, fotokopi Surat Nikah, fotokopi Kartu Keluarga (KK), fotokopi NPWP, fotokopi PBB yang sudah terbayar, asli SSP, dan asli BPHTB lembar ketiga dengan semua persyaratan tersebut sudah dilegalisir oleh Notaris/PPAT.

Setelah penandatanganan akta jual beli berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih 1 (satu) sampai 3 (tiga) bulan. Pendaftaran akta jual beli beserta kelengkapannya dilakukan secara daring/online sedang penyerahan dokumen fisik ke kantor pertanahan dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak pendaftaran secara daring/online. Berkas-berkas yang harus diserahkan adalah asli lembar kedua (2) minuta Akta Jual Beli, asli sertifikat, fotokopi ktp penjual (suami dan istri), fotokopi Surat Nikah, fotokopi Kartu Keluarga, fotokopi NPWP, fotokopi STTS PBB, asli SSP, fotokopi ktp pembeli, fotokopi NPWP pembeli, asli Surat Pernyataan 5 (lima) bidang diatas materai Rp. 10.000,- , Asli Surat Kuasa untuk mengurus balik nama dari pembeli ke PPAT diatas materai Rp. 10.000,- , asli BPHTB.