

TESIS

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH NOTARIS
SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBERIAN HADIAH DI KOTA MAKASSAR**

***IMPLEMENTATION TAX COLLECTION ON RIGHT CLAIM
OF LAND AND BUILDING BY NOTARY
AS AN EXECUTIVE OFFICER OF LAND CERTIFICATE IN
GIFT IN MAKASSAR CITY***



Disusun dan diajukan oleh:

**ARDIAN ISKANDAR OLII
P 3600208060**

**MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2012**

KATA PENGANTAR

Pertama-tama, Penulis mengucapkan Puji Syukur yang sebesar-besarnya kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala Rahmat dan RestuNya sehingga penyusunan tesis ini dapat diselesaikan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini sangat jauh dari kesempurnaan, sehingga diperlukan usaha, kesabaran dan ketabahan dalam penyusunan tesis ini, karena begitu banyaknya tantangan, baik dari segi kemampuan penulis, bahasa, literatur maupun waktu yang tersedia. Akan tetapi berkat petunjuk dan arahan dari pembimbing serta pihak-pihak yang mendukung dan memberi semangat dalam segala hal sehingga penyusunan tesis ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua tercinta yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing, serta doa yang tulus sehingga saya dapat mengikuti pendidikan sampai ke jenjang pendidikan magister. Ucapan terima kasih penulis persembahkan pula kepada:

1. Bapak Prof. DR. dr. Idrus Paturussi, Sp. Int. selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. DR. Aminuddin Salle, S.H., M.H., dan Bapak Prof. DR. Ahmad Ruslan, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang selama ini telah memberikan bimbingan dan arahan serta saran-saran perbaikan guna penyempurnaan tesis ini.
3. Pimpinan beserta seluruh staf Program Kenotariatan Unhas atas segala bantuan yang telah di berikan.

4. Seluruh Notaris, aparat pajak KPP Pratama Makassar serta wajib pajak yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan data dan informasi guna penyelesaian dan penyempurnaan tesis ini.
5. Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) dan tokoh-tokoh masyarakat atas bantuan dan kerjasama yang diberikan selama penulis melaksanakan penelitian.
6. Teman-teman mahasiswa Program Magister Kenotariatan angkatan 2008, sebagai teman seperjuangan selama mengikuti pendidikan.
7. Seluruh keluarga dan rekan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Rasa syukur dan terima kasih kepada Tuhan yang Maha Esa, karena telah diberikan orang-orang yang telah membantu membesarkan hati dengan kontribusinya masing-masing pada hidup penulis yang sangat penulis hargai. Terima Kasih.

Makassar, Pebruari 2013

Penulis

ABSTRAK

ARDIAN ISKANDAR OLII. *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemberian Hadiah di Kota Makassar (dibimbing oleh Aminuddin Salle dan Achmad Ruslan).*

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar dan mengetahui faktor yang memengaruhi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara, kuesioner dan dokumentasi. Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar dengan sasaran notaris dan masyarakat wajib pajak.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar belum optimal. Hal ini disebabkan belum transparannya para pihak yang melakukan transaksi yakni di antara 23 orang responden, terdapat 18 orang (78,3%) responden yang menyatakan bahwa para pihak yang melakukan transaksi hadiah di notaris tidak transparan dalam melaporkan besarnya nilai hadiah yang mereka dapatkan. Di samping itu tidak ada ketentuan yang mewajibkan notaris untuk menyelidiki dan menggali informasi kebenaran transaksi para pihak. Faktor yang memengaruhi pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaries, selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar adalah sistem pemungutan pajak, pengawasan, substansi perundang-undangan bidang perpajakan serta kesadaran hukum masyarakat.

ABSTRACT

ARDIAN ISKANDAR OLII. *Implementation Tax Collection on Right Claim of Land and Building by Notary as an Executive Officer of Land Certificate in Gift in Makassar City.* (Supervised by Aminuddin Salle and Achmad Ruslan).

The aims of the research were: To acknowledge the implementation of income tax collection on land and building rights by notary as executive officer of land certificate in rights acquisition based on gift in Makassar City; and to acknowledge the factors influencing the collection of land and building right acquisition tax by the notary, in Makassar City.

The data was collected with interview, questionnaires, and documentation in Makassar City, targeting notary and tax payer community.

The results of the research indicated that: the execution of tax collection on the land and building rights by notary as an executive officer of land certificate in the right acquisition based on gift in Makassar City has not been optimum. This is caused by the lack of transparency of parties conducting transactions. Among 23 respondents, 18 (78,3%) respondents stated that the parties who practiced gift transactions in the notary are not transparent in reporting the amount of gift value they received. Besides, there is no rules compelling notary to investigate and dig information of the transaction reality of the parties. Factors influencing the tax collection on land and building by the indicated notary in Makassar City is the tax collection system, control, the substance of constitution on tax and the legal awareness of the community.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Orsinalitas Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Kedudukan dan Tugas PPAT Dalam Peraturan Perundang-undangan.....	15
B. Teori Timbulnya Utang Pajak BPHTB.....	19
C. Teori Kewenangan.....	25
D. Notaris Selaku PPAT.....	31
E.. Dasar Hukum Pemungutan BPHTB	38
F. Kesadaran dan Ketaatan Wajib Pajak.	45
G. Kerangka Pikir.....	47
H. Definisi Operasional.....	48
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitian.....	50
B. Pendekatan, Sifat dan Tipe Penelitian.....	50
C. Jenis dan Sumber Data.....	51
D. Populasi dan Sampel.....	51

E. Teknik Pengumpulan Data.....	52
F. Analisis Data.....	52
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perolehan Hak Berdasarkan Hadiah di Kota Makassar.....	53
B. Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perolehan Hak Berdasarkan Hadiah di Kota Makassar.....	81
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	101
 DAFTAR PUSTAKA.....	 103

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa saat ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat dengan BPHTB). BPHTB sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah, karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam bagian penjelasan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga

merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB.

Tujuan pembentukan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan. BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak.

Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya dengan surat ketetapan pajak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 96 Ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 bahwa “setiap Wajib Pajak wajib membayar Pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Dasar pembebanan BPHTB disebutkan pada bagian konsiderans menimbang huruf (b) dan huruf (d) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah, yakni:

- huruf (b): bahwa baik tanah yang mempunyai fungsi sosial sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa maupun bangunan memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang pribadi atau badan yang memperoleh suatu hak atasnya, oleh karena itu wajar bila mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan diwajibkan membayar pajak kepada negara;
- huruf (d): bahwa terhadap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku perlu dikenakan pajak dengan nama bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan Pasal 1 Angka (41) undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dinyatakan bahwa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Selanjutnya dalam Pasal 85 Ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, yakni:

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Pembayaran pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Sesuai falsafah undang-undang perpajakan, membayar pajak bukan hanya merupakan kewajiban, tetapi merupakan hak dari setiap warga negara untuk ikut berpartisipasi dalam bentuk peran serta terhadap pembiayaan negara dan pembangunan nasional.

Tanggungjawab atas kewajiban pembayaran pajak sebagai pencerminan kewajiban kenegaraan di bidang perpajakan berada pada anggota masyarakat sendiri untuk memenuhi kewajiban tersebut. Hal tersebut sesuai dengan prinsip *self assessment* yang dianut dalam sistem perpajakan Indonesia. Pemerintah dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak, sesuai dengan fungsinya berkewajiban melakukan pembinaan/penyuluhan, pelayanan, dan pengawasan. Dalam melaksanakan fungsinya tersebut,

Direktorat Jenderal Pajak berusaha sebaik mungkin memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai visi dan misi dalam bidang perpajakan.

Adapun kewenangan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT) dalam hal pemungutan BPHTB tidak disebutkan secara langsung dalam UUJN, namun kewenangan pemungutan BPHTB tersebut dapat dilihat pada Pasal 15 Ayat (2) huruf f UUJN yang menyebutkan bahwa notaris berwenang pula untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Selanjutnya apabila dikaitkan dengan penjelasan Pasal 9 Ayat (1) huruf a Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, yakni kalimat sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, maka jelas bahwa “yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dalam pasal ini adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan pejabat pembuat akta tanah/notaris”.

Sedangkan pengertian PPAT disebutkan dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah bahwa “pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT 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”. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa PPAT

sebagai pejabat umum, berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Notaris selaku pejabat pembuat akta tanah wajib memahami dan melaksanakan peraturan di bidang perpajakan yang terkait dengan tugasnya. Pemahaman dan pelaksanaan tersebut dalam rangka mengayomi wajib pajak yang memenuhi hak dan kewajiban sebagai bentuk peran sertanya dalam pembiayaan pembangunan. Hal ini sebagai konsekuensi dari konstitusi yang mengamanatkan pentingnya pajak terhadap negara. Dengan demikian notaris selalu terkait dengan berbagai jenis pajak negara termasuk BPHTB.

Peran notaris dalam melaksanakan tugas kenegaraannya, menuntutnya harus dapat memilah mana yang menjadi tanggungjawab kenegaraan dan mana yang menjadi tanggungjawab profesinya, yang mana yang menjadi tanggungjawab secara umum selaku wajib pajak dan mana yang menjadi tanggungjawab secara khusus selaku pejabat yang ditunjuk dan diberi kepercayaan oleh negara. Sedangkan hubungan antara notaris dengan kliennya harus dilandasi dengan kepercayaan sehingga harus ada keyakinan dari para klien bahwa notaris tersebut tidak bersikap berat sebelah, baik terhadap hubungannya dengan para pihak maupun dengan negara. Untuk itu batasan tanggungjawab notaris yang dijabarkan dalam berbagai ketentuan perpajakan harus jelas dan dipahami dengan baik sehingga tidak mempengaruhi tujuan utama pekerjaannya untuk menjamin transaksi hukum masyarakat yang datang padanya.

Kewenangan pemungutan BPHTB oleh notaris tersebut di atas, dipertegas lagi dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan yang menyatakan bahwa “pejabat pembuat akta tanah/notaris atau kepala kantor lelang/pejabat lelang wajib menyampaikan laporan tentang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disertai salinan surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan”.

Berdasarkan Pasal 3 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dinyatakan bahwa “bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang dibayar pada saat akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah atau notaris.

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa notaris selaku PPAT memiliki kewenangan atributif (atribusi) untuk melakukan pemungutan BPHTB melalui akta yang dibuatnya. Dengan adanya kewenangan demikian ini, maka seorang notaris haruslah seorang yang jujur, mandiri serta tidak memihak. Begitu pula ia harus dapat menjaga sikap, tingkah laku, taat pada kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggungjawab sebagai seorang notaris. Keberadaan notaris di Indonesia harus bisa mengedepankan aspek profesionalitas, kualitas dan

akuntabilitas pelayanan, demi meningkatkan investasi melalui pajak sebagai bagian dari pembangunan ekonomi bangsa.

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan tersebut. Perolehan hak yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah perolehan hak berdasarkan hadiah berupa tanah dan atau bangunan (Pasal 9 huruf {o} UU BPHTB). Hadiah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Notaris sebagai PPAT, pada saat menandatangani suatu akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan dalam bentuk hadiah, maka pada saat itu pula melakukan pemungutan BPHTB terhadap wajib pajak. Berdasarkan data yang diperoleh, untuk tahun 2009 jumlah notaris di Kota Makassar adalah sebanyak 115 (seratus lima belas) orang, dan kesemuanya telah dilantik selaku PPAT serta aktif melakukan pemungutan BPHTB.

Dari penelitian pendahuluan yang dilakukan, ditemukan indikasi kuat bahwa terjadi praktek pengurangan pajak bahkan telah menjurus kepada perbuatan tindak pidana pajak yakni dengan tidak melaporkan pajak yang telah dipungut dari konsumen atas transaksi perolehan hak berdasarkan pemberian hadiah tanah atau rumah ke kas negara. Notaris tidak menyetorkan pajaknya yang sudah dia pungut dari penerima hadiah atau

dari pemberi hadiah. Malah dimungkinkan mereka membuat tanda setor palsu yang diberikan ke penerima hadiah atau dari pemberi hadiah. Fenomena tersebut sering terjadi karena pada umumnya konsumen yang bertransaksi tidak pernah menanyakan kembali setoran pajaknya kepada notaris. Fenomena lainnya adalah notaris bersama dengan penerima hadiah atau dari pemberi hadiah bersepakat menurunkan harga nilai hadiah dengan maksud untuk mengurangi besarnya BPHTB yang harus dibayarkan ke kas negara.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh mengenai pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pemberian hadiah di kota Makassar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di kota Makassar?.
2. Apakah faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di kota Makassar?.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di kota Makassar.
2. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di kota Makassar.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis/Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu pengetahuan hukum pajak dan notaris pada khususnya. Penelitian ini juga diharapkan berguna sebagai referensi bagi yang berminat meneliti lebih lanjut tentang pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam pemberian hadiah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pencerahan bagi masyarakat wajib pajak, pemerintah dan aparat penegak hukum serta notaris sendiri mengenai pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam pemberian hadiah. Hasil penelitian diharapkan memberikan informasi yang bersifat ilmiah dan objektif serta

baru tentang pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam pemberian hadiah.

E. Orsinalitas Penelitian

Penulisan tentang pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di kota Makassar akan diuraikan dalam penelitian ini dan merupakan prioritas masalah yang akan diteliti. Menurut pendapat penulis, dari hasil penelusuran dan pengamatan yang dilakukan di lingkungan perpustakaan Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar, maka dapat dikemukakan bahwa terdapat beberapa penelitian mengenai pelaksanaan tugas dan kewenangan notaris di kota Makassar tetapi dengan permasalahan yang berlainan antara lain adalah tesis yang disusun oleh:

1. Oei Elvira dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Notaris dan Akta Notaris Terhadap Tindakan Penyidikan Oleh Polisi Di Kota Makassar”.

Dengan rumusan masalah:

- a. Bagaimana bentuk dan pelaksanaan perlindungan hukum bagi notaris yang aktanya menjadi dasar pemeriksaan oleh polisi?.
- b. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh Notaris terhadap keputusan MPD yang telah menyetujui notaris untuk diperiksa oleh penyidik?.

Adapun hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa:

- ❖ Bentuk dan pelaksanaan perlindungan hukum bagi Notaris yang aktanya menjadi dasar pemeriksaan oleh polisi belum optimal oleh karena kendala-kendala sebagai berikut:
 - a. Kurangnya pemahaman penyidik terhadap kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dan juga kedudukan akta Notaris sebagai akta otentik sehingga sering terjadi pemanggilan Notaris yang pada dasarnya tidak diperlukan lagi oleh karena akta Notaris telah dapat dijadikan alat bukti yang sempurna;
 - b. Adanya ketidaksesuaian dalam peraturan perundang-undangan tentang kenotariatan, baik yang sederajat maupun yang tidak sederajat, sehingga tidak ada kepatian hukum bagi Notaris, MPD dan penyidik.
- ❖ Notaris terhadap surat keputusan rapat MPD yang menyetujui pemeriksaan Notaris oleh penyidik lebih memilih sikap untuk tidak mengajukan upaya hukum apapun melainkan memenuhi permohonan penyidik tersebut dengan alasan bahwa pemenuhan permohonan penyidik tidak mengakibatkan kerugian yang besar bagi dirinya. Walaupun demikian menurut UU PTUN, upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap surat keputusan rapat MPD adalah melakukan gugatan ke PTUN sebagai sengketa TUN, oleh karena berdasarkan peraturan perundang-undangan, kewenangan pemberian persetujuan ini merupakan kewenangan pemberian persetujuan ini merupakan kewenangan khusus yang dimiliki oleh

MPD dan tidak dipunyai oleh MPW dan MPP, maka upaya administratif (keberatan dan banding) tidak dimungkinkan.

2. Andi Indah Rizky Y. Opu Sidik dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabata Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Makassar”.

Dengan rumusan masalah:

- a. Bagaimanakah pelaksanaan tanggungjawab notaris selaku PPAT dalam melakukan pemungutan BPHTB di kota Makassar?.
- b. Apakah faktor yang mempengaruhi pelaksanaan tanggungjawab notaris selaku PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di kota Makassar?.

Adapun hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa:

- ❖ Pelaksanaan tanggungjawab notaris selaku PPAT dalam melakukan pemungutan BPHTB di kota Makassar belum optimal. Hal ini disebabkan belum transparannya para pihak yang melakukan transaksi yakni di antara 33 orang responden, terdapat 20 orang (60,60%) responden yang menyatakan bahwa para pihak yang melakukan transaksi di notaris tidak transparan dalam melaporkan besarnya nilai transaksi mereka. Di samping itu tidak ada ketentuan yang mewajibkan notaris untuk menyelidiki dan menggali informasi kebenaran transaksi para pihak;
- ❖ Faktor yang mempengaruhi pelaksanaan tanggungjawab notaris selaku PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di kota

Makassar adalah sistem pemungutan pajak, pengawasan, substansi perundang-undangan bidang perpajakan serta kesadaran hukum masyarakat.

Sebenarnya penelitian tentang pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah telah relatif banyak diajukan oleh mahasiswa fakultas hukum khususnya yang mengambil jurusan/bagian hukum perdata, tetapi khususnya mengenai pelaksanaan pemungutan BPHTB hadiah oleh notaris belum pernah diajukan atau diteliti oleh peneliti lainnya, Sehingga penelitian ini adalah yang pertama.

Untuk menelusuri keaslian penelitian ini juga, peneliti melakukan dengan cara mencari informasi yang dianggap dapat melengkapi literatur, baik melalui media lokal maupun nasional serta melakukan pencarian informasi lewat media internet. Dengan demikian berdasarkan hasil *searching* dan *hunting* dalam lingkup Perpustakaan Program Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin Makassar, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa penulisan karya ilmiah ini belum pernah dilakukan oleh siapapun, sehingga keasliannya dapat dipertanggungjawabkan. Namun demikian, sekiranya pernah dilakukan penelitian yang menitikberatkan pada pelaksanaan pemungutan BPHTB berdasarkan hadiah oleh notaris selaku pejabat pembuat akta tanah, penulis mengharapkan penelitian ini dapat melengkapinya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kedudukan dan Tugas PPAT dalam Peraturan Perundang-undangan

Untuk lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan kedudukan dan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka akan diuraikan dan dijelaskan terlebih dahulu secara singkat tentang pengertian PPAT, selaku pejabat yang berwenang untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah tersebut atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

Pengertian PPAT disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa “pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT 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”. Dari ketentuan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai pejabat umum, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah.

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dirinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta PPAT sebagai pejabat umum, yakni:

1. Jual beli;

2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT tidak lebih dari seseorang yang memegang jabatan dan bukan sebagai pejabat yang mandiri, artinya ia hanya sebagai seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional (dahulu Menteri Negara Agraria/Kepala BPN) sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta.

Hal ini secara jelas dapat disimpulkan dari Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa "pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu". Menurut PP 24 Tahun 1997 tugas pokok PPAT dalam membantu Kepala BPN dalam membuat akta adalah:

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang (Pasal 37 ayat (1)).
Mengenai ketentuan lain berkaitan dengan Pasal 37 ayat (1) adalah Pasal 40 ayat (1):
"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan".
2. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada

- hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 44 ayat 1).
3. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT (Pasal 51 ayat 1).
 4. Permohonan sertifikasi pengganti sebagaimana dimaksud pada Pasal 57 ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerimaan hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang (Pasal 57 ayat 2).

Selain tugas pokok tersebut, PPAT juga berkewajiban membantu membuat surat permohonan penegasan konversi hak-hak adat/Indonesia atas tanah dan pendaftaran hak-hak bekas konversi tersebut.

Mencermati kedua kewajiban PPAT tersebut di atas, maka terlihat bahwa ia menjalankan tugas administratif yang menjadi lingkup tugas instansi agrarian. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, kedudukannya membantu instansi agraria, sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, khusus yang mengatur “Jenis dan Bentuk Akta Tanah”.

Kewajiban PPAT di samping tersebut di atas, ialah:

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya;
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Kepala BPN jika tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut di atas, maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta jasa kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal terakhir ini PPAT tersebut dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya itu.

Selain Pengaturan Jabatan PPAT diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Notaris, lebih jauh hubungan Jabatan PPAT dan kaitannya dengan BPHTB juga dapat dilihat dalam Undang-undang BPHTB yakni Undang-undang Nomor 21 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyangkut sanksi pelanggaran bagi PPAT/notaris yang terkait dalam masalah BPHTB.

PPAT/notaris yang dibebankan tugas melaksanakan peralihan hak atas tanah melalui akta yang dibuat melalui jenis perbuatan:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Tugas tersebut juga memberikan sanksi kepada PPAT/notaris, antara lain:

- a. PPAT/notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB). Pelanggaran terhadap ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 7.500.00.- (Tujug juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- b. PPAT/notaris melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya (Pasal 25 ayat (1) UU BPHTB). Pelanggaran terhadap ketentuan ini dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp. 250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

B. Teori Timbulnya Utang Pajak BPHTB

Pasal 23A Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia pasca amandemen (selanjutnya disingkat dengan UUD 1945) mengatur bahwa “pajak dan pungutan yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Pasal tersebut merupakan perubahan yang prinsipil dari UUD 1945 sebelum diamandemen, dimana tidak hanya pajak tetapi juga pungutan lain yang bersifat memaksa, semuanya harus diatur dengan undang-undang, hal ini untuk menghindari kesewenang-wenangan penguasa terhadap masyarakat wajib pajak sebagai konsekuensi Indonesia adalah negara hukum.

Hal tersebut sejalan dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi, jadi apabila wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah BPHTB.

Mengenai timbulnya utang pajak terdapat 2 (dua) teori yang saling berbeda argumentasi karena sudut pandang yang dijadikan pokok analisis yang berbeda. Perbedaan itu sebagai wacana terbaik dalam

pengembangan hukum pajak di masa kini dan di masa mendatang. Sebenarnya perbedaan itu dikategorikan sebagai sumber hukum pajak, yakni terdapat (doktrin) di kalangan ahli hukum pajak sepanjang pendapat yakni pendapat (doktrin) di kalangan ahli hukum pajak sepanjang pendapat tersebut dapat disepakati untuk diterima sebagai doktrin.

Kapan timbulnya utang pajak, menurut Brotodihardja (1995:111) masih tetap diperdebatkan, apakah karena undang-undang ataukah oleh tindakan fiskus. Lebih lanjut dikatakan bahwa:

Dalam hukum pajak tidaklah selalu dinyatakan dengan terang di dalam undang-undangnya, pada saat manakah terjadi suatu utang pajak. Melainkan dicurahkan semua perhatian kepada timbulnya keharusan untuk membayarnya. Demikian itu adalah karena sehari-hari, saat yang disebut terakhir ini jauh lebih penting, (Brotodihardjo, 1995:113).

Teori material yang dipelopori oleh Adriani menyatakan bahwa:

timbulnya utang pajak adalah karena undang-undang saja, tanpa diperlukan suatu perbedaan manusia (jadi sekalipun tidak dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus asalkan dipenuhi syarat atau terapat suatu *tatbestand*. Sehingga tidak memerlukan campur tangan pihak fiskus untuk menerbitkan surat ketetapan pajak, (Brotodihardjo, 1995:112).

Dengan demikian, ternyata bahwa fungsi surat ketetapan pajak hanya sekedar untuk melakukan penangihan pajak bukan untuk menimbulkan utang pajak. Hal ini tercermin dalam *self assessment system* yang dianut oleh undang-undang pajak. Surat Ketetapan pajak (SKP) menurut Pasal 1 Angka (14) UU KUP, adalah surat ketetapan yang meliputi surat ketetapan pajak kurang bayar atau surat ketetapan pajak kurang bayar tambahan atau surat ketetapan pajak lebih bayar atau surat ketetapan pajak nihil.

Pengertian *tatsbestand* sebagai syarat timbulnya utang pajak menurut Bohari (2004:12) adalah:

Rangkaian dari perbuatan-perbuatan, keadaan-keadaan, dan peristiwa-peristiwa yang dapat menimbulkan utang pajak atau yang dapat dikenakan pajak, sebagaimana termaksud di bawah ini, bahwa:

- (a) Perbuatan-perbuatan, seperti pengusaha yang mengimpor barang mewah atau melakukan penyerahan barang di daerah perbedaan dalam lingkup perusahaan, dikenakan atau terutang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah;
- (b) Keadaan-keadaan, seperti memiliki harta bergerak dan harta tak bergerak, dikenakan atau terutang pajak penghasilan; dan
- (c) Peristiwa-peristiwa, seperti meninggal pewaris. Sejak saat meninggal si pewaris, maka harta warisan yang belum terbagi merupakan subjek pajak penghasilan dan dikenakan pajak. Jika warisan itu sudah terbagi-bagi kepada ahli warisnya maka tidak lagi terkena pajak.

Selaku pengikut teori material adalah Soemitro (1988:3) yang mengatakan kalau di analisis lebih lanjut maka teori material itu mengelompokkan bahwa utang pajak timbul dengan sendirinya karena undang-undang, sebab dipenuhi syarat subjektif dan syarat objektif. Dengan sendirinya artinya, bahwa untuk timbulnya utang pajak itu tidak diperlukan campur tangan atau perbuatan dari fiskus, asal syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang pajak telah dipenuhi. Dalam kaitan teori material maka dikatakan oleh Muhammad Djafar Saidi (2007:156) bahwa teori material memandang SKP yang dikeluarkan oleh pejabat pajak tidak menimbulkan utang pajak. Sebab utang pajak telah timbul karena undang-undang pada saat dipenuhinya *tatsbestand*. SKP hanya berfungsi sebagai: (1). dasar penagihan pajak, dan (2). memuat jumlah utang pajak termaksud sanksi administrasi.

Hal ini juga dikemukakan oleh Siahaan (2004:127) bahwa menurut teori material, utang pajak timbul karena adanya undang-undang pajak dan peristiwa/keadaan/perbuatan tertentu (tatbestand), serta tidak menunggu dan tindakan pihak fiskus. Jadi sekalipun tidak dikeluarkan SKP oleh fiskus, asalkan terdapat suatu tatbestand sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang pajak.

SKP dalam teori material menurut Soemitro (1979:45-46) tidak menimbulkan utang pajak, tetapi hanya diperlukan untuk menetapkan besarnya utang pajak dan untuk memberitahukan besarnya utang pajak kepada wajib pajak. Diterbitkannya SKP hanya formalitas semata di mana tanpa ada SKP pun utang pajak telah timbul asalkan tatbestand sudah menjadi fakta yuridis fiskal. Dengan demikian, SKP belum diterima dan belum diketahui besarnya pajak yang terutang, seseorang yang sudah memenuhi tatbestand dianggap telah memenuhi syarat objektif dan subjektif sehingga telah memiliki utang pajak dan berkewajiban membayar pajak yang terutang tersebut.

Teori material tentang timbulnya utang pajak hanya dapat diterapkan pada pajak penghasilan (PPH), pajak pertambahan nilai barang dan jasa (PPN), dan pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM), bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), sea material, bea masuk dan cukai. Jenis pajak tersebut tidak memerlukan SKP untuk timbulnya utang pajak. Oleh karenanya, setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan

perpajakan, dengan tidak menggantungkan pada adanya ketetapan pajak. Pada hakikatnya teori material ini melahirkan *self assessmen system* yang member kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung dan melaporkan jumlah pajak yang terutang.

Teori material mengandung keuntungan dan kelemahan dalam penentuan utang pajak sebagaimana dikemukakan oleh Soemitro (1988:3) bahwa:

Keuntungannya adalah utang pajak langsung timbul secara periodic pada saat yang sama, sedangkan utang pajak tidak langsung timbul secara insidental pada saat yang berlainan. Kelemahannya adalah bahwa pada saat utang pajak itu timbul tidak diketahui dengan pasti, atau belum diketahui dengan pasti berapa besarnya utang pajak, karena kebanyakan wajib pajak tidak menguasai ketentuan undang-undang pajak, sehingga kurang mampu menerapkannya.

Lain pula pandangan dari Brotodihadjo (1995:114) yang mengatakan bahwa:

Keunggulan teori material dalam praktek, antara lain telah ditentukan bahwa juga sebelum keluarnya ketetapan pajak, wajib pajak meninggal dunia maka utang pajaknya beralih kepada ahli warisnya. Ketentuan semacam ini dapat dimengerti jika diingat, bahwa ahli waris termaksud ke dalam golongan pengganti-pengganti dalam hak seseorang dengan sebab hukum umum (*rechtsopvolgers onder algemene title*). Selain dari memperoleh kekayaan (warisan), juga harus bertanggung jawab terhadap utang-utang orang yang meninggal dunia termaksud utang pajaknya, yang (karena undang-undang pajak penghasilan) sudah timbul pada permulaan tahun pajak.

Teori formil dipelopori oleh Steimmetz sebagaimana dikemukakan oleh Muhammad Djafar Saidi (2007:160) bahwa timbulnya utang pajak pada saat dikeluarkannya SKP oleh fiskus bukan karena undang-undang pajak yang menentukannya. Dalam hal ini, diperlukan campur tangan fiskus untuk menentukan jumlah utang pajak yang harus dibayar oleh wajib

pajak. Bentuk campur tangan fiskus adalah menerbitkan SKP yang memuat jumlah utang pajak dan kalau perlu ada tambahan sanksi administrasi. Begitu pula yang dikatakan oleh Bohari (2004:112) bahwa penganut teori formil berpendapat bahwa utang pajak itu timbul karena adanya ketetapan pajak oleh fiskus. Dengan demikian, meskipun sudah dipenuhi adanya tatbestand, namun belum ada ketetapan pajak, maka ini berarti belum ada utang pajak.

Senada dengan hal tersebut adalah Soemitro (1988:3) yang menyatakan bahwa:

Teori formil beranggapan utang pajak timbul karena undang-undang pajak pada saat dikeluarkan ketetapan pajak oleh Direktorat Jendral Pajak. Jadi selama belum ada ketetapan pajak, belum ada utang pajak walaupun syarat subjektif dan syarat objektif telah dipenuhi. Keuntungan dari teori ini, adalah karena pada saat utang pajak timbul, sekaligus dapat diketahui dengan pasti berapa besarnya utang pajak karena yang menentukan besarnya pajak itu adalah Direktorat Jenderal Pajak yang menguasai ketentuan-ketentuan undang-undang pajak. Kelemahan teori ini, adalah besar sekali kemungkinannya utang pajak ditetapkan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Sehubungan dengan kedua cara penagihan pajak daerah tersebut maka UU PDRD menganut *official assessment system* maupun *self assessment system*. Dalam arti, bahwa pajak daerah sangat dibutuhkan oleh daerah sehingga penagihannya menganut kedua sistem tersebut. Hal ini, bertujuan agar wajib pajak dapat berperanserta dalam pembiayaan pembangunan di daerah.

Menurut Mardiasmo (2008:343) bahwa prinsip yang dianut dalam undang-undang BPHTB adalah:

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari nilai perolehan objek pajak kena pajak (NPOPKP);
3. Agar pelaksanaan undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah;
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

C. Teori Kewenangan

Kewenangan memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Ada banyak istilah dan definisi dari kewenangan yang dikemukakan oleh pakar, diantaranya menurut P. Nicolai dalam Ridwan HR., (2006:102) bahwa:

“Kewenangan adalah kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menurut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu”.

Menurut J.H.A. Logeman yang diterjemahkan oleh Makkatutu dan Pangkorego (1948:160) bahwa menurut hukum tata negara positif, sesuai sifatnya biasanya wewenang dijadikan sebagai kompetensi bagi jabatan-jabatan tertentu misalnya wewenang untuk membuat peraturan bagi tujuan tertentu, memberikan izin tertentu, memberikan pensiun, mengenakan suatu pengenaan pajak dsb.

Menurut Bagir Manan dalam Ridwan HR. (2006:102) bahwa:

“Wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*). Dalam kaitan dengan otonomi daerah, hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri (*zelfregelen*) dan mengelola sendiri (*zelfbesturen*), sedangkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana mestinya. Vertikal berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam satu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan”.

Menurut Ridwan HR. (2006:103-104) bahwa “seiring dengan pilar utama negara hukum, yaitu asas legalitas (*legaliteitsbeginsel* atau *het beginsel van wetmatigheid van bestuur*), maka berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintahan adalah peraturan perundang-undangan. Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat”.

Indroharto (1993:104) menyatakan bahwa “pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Di sini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru”.

Lebih lanjut menurut Ridwan HR., (2006:104-105) legislator yang berkompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintahan itu dibedakan antara lain:

- a. berkedudukan sebagai *original legislator*; di negara kita di tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk konstitusi dan DPR bersama-sama pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang-undang,

dan tingkat daerah adalah DPRD dan pemda yang melahirkan Peraturan Daerah;

- b. bertindak sebagai *delegated legislator*, seperti presiden yang berdasarkan pada suatu ketentuan undang-undang mengeluarkan peraturan pemerintah di mana diciptakan wewenang-wewenang pemerintah kepada badan atau jabatan tata usaha negara tertentu.

Pada delegasi terjadi pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu di dahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.

Mengenai atribusi, delegasi dan mandat ini, H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt dalam Ridwan HR. (2006:104) mendefinisikan sebagai berikut:

- a. *Atributie: toekenning van een bestuursbevoegheid door een wet aan een bestuursorgaan*, (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan);
- b. *Deligatie: overdracht van een bevoegheid van ene bestuursorgaan aan een ander*, (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya);
- c. *Mandaat: een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*, (mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya).

Dalam hal pelimpahan wewenang pemerintahan melalui delegasi terdapat syarat-syarat sebagai berikut:

1. Delegasi harus definitif dan pemberian delegasi tidak lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
3. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;

4. Kewajiban memberikan keterangan (penjelasan), artinya delegans berwenang untuk penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;
5. Peraturan kebijakan (*beleidsregel*), artinya delegans memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.

Lebih lanjut menurut Ridwan HR. (2006:108) bahwa dalam kaitan dengan hukum administrasi negara, mengetahui sumber dan cara memperoleh wewenang organ pemerintahan ini penting, karena berkenaan dengan pertanggungjawaban hukum dalam penggunaan wewenang tersebut, seiring dengan salah satu prinsip dalam negara hukum, (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban). Di dalam setiap pemberian kewenangan kepada pejabat pemerintahan tertentu tersirat pertanggungjawaban dari pejabat yang bersangkutan.

Berdasarkan keterangan tersebut di atas, tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggungjawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris). Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, namun hanya ada pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu kepada pejabat yang

lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi (delegans), tetapi beralih pada penerima delegasi (delegataris).

Sementara itu, pada mandat, penerima mandat (mandataris) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (mandans), tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans. Hal ini karena pada dasarnya, penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.

Menurut Habib Adjie (2008:77) bahwa wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan.

Lebih lanjut menurut Habib Adjie (2008:77-78) bahwa wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam hukum administrasi negara, wewenang dapat diperoleh secara atribusi, delegasi dan mandat. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Dan mandat sebenarnya bukan

pengalihan atau pelimpahan wewenang, tetapi lebih karena yang berkompeten berhalangan.

Berdasarkan UUJN, ternyata notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh undang-undang jabatan notaris sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh notaris bukan berasal dari lembaga lain seperti dari departemen hukum dan HAM misalnya.

Menurut Habib Adjie (2008:78) bahwa notaris sebagai sebuah jabatan bukan profesi atau profesi jabatan, dan jabatan apapun yang ada di negeri ini mempunyai wewenang tersendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Kalau kita berbicara mengenai wewenang, maka wewenang seorang pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pejabat atau jabatan tersebut. Sehingga jika seorang pejabat melakukan tindakan di luar wewenangnya, maka disebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu suatu wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil dari suatu diskusi atau pembicaraan di belakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan atau pendapat-pendapat di lembaga legislatif, tapi wewenang harus dinyatakan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) sampai dengan Ayat (3) UUJN yang dapat dibagi menjadi kewenangan umum, kewenangan khusus dan kewenangan yang akan ditentukan kemudian.

D. Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Sejarah Jabatan Notaris

Menurut situs internet (<http://www.notariat.blogspot.com/2009/03/kedudukan-hukum-notarisppat-yang.html-85k->) diakses tanggal 1 Mei 2010, bahwa:

“Notaris adalah sebuah profesi yang lahir pada abad ke 2-3 pada masa Romawi kuno, di mana mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius* atau *notarius*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya Notarius, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer”.

Notaris pertama yang diangkat di Indonesia adalah Melchior Kelchem, sekretaris dari College van Schenpenen di Jakarta pada tanggal 27 agustus 1620. Selanjutnya berturut turut diangkat beberapa notaris lainnya, yang kebanyakan adalah keturunan Belanda atau timur asing (<http://www: notariat.blogspot.com/2009/03/ kedudukan - hukum - notarisppat- yang. html- 85k->) di akses tanggal 1 Mei 2010.

Secara umum sejarah pertumbuhan dan perkembangan lembaga notariat di Indonesia berkaitan dengan sejarah notariat di Belanda dan Perancis yang tak terpisahkan dengan sejarah di Italia yang perkembangannya berawal dari bangsa Romawi, dimana orang-orang yang menjalankan pekerjaan mencatat atau menulis disebut notaris. Kata Notarius ini merupakan nama yang diberikan pada zaman Romawi kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Kata notarius yang berasal dari kata nota literaria yang artinya tanda karakter yang menggambarkan dan menyatakan suatu perkataan.

Pada abad ke-11 hingga akhir abad ke-12, lembaga notariat merupakan suatu pekerjaan bagi kelompok orang yang diangkat oleh penguasa dengan tugas mencatat dan membuat akta-akta. Akan tetapi, akta yang dibuat pada masa ini belum mempunyai kekuatan sebagai akta otentik. Dalam perkembangannya, sifatnya sebagai akta otentik baru diakui pada abad ke-15.

Sejak Hindia Belanda sampai pada tahun 2004, lembaga notariat didasarkan pada undang-undang Hindia Belanda yaitu *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Staatsblad 1860:3), yang dikenal dengan sebutan Peraturan Jabatan Notaris 1860.

Akan tetapi, Staatsblad 1860:3 merupakan produk kolonial yang tentu saja tidak sesuai dengan sistem hukum nasional bangsa Indonesia. Oleh karena itu, pada tanggal 6 Oktober 2004, diundangkanlah UUJN, yang merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan tugas jabatan Notaris di Indonesia ([http://www.notariat.blogspot.com/2009/03/kedudukan - hukum - notarisppat-yang.html-85k-](http://www.notariat.blogspot.com/2009/03/kedudukan-hukum-notarisppat-yang.html-85k-)) di akses tanggal 1 Mei 2010.

2. Kedudukan dan Kewenangan Notaris Selaku PPAT

Kedudukan yang dimaksud dalam penulisan ini adalah notaris sebagai pejabat umum merupakan wakil pemerintah dalam pemberian pelayanan kepada masyarakat, yaitu dalam hal pembuatan akta otentik. Dengan demikian jasa notaris sangat penting dan merupakan salah satu kebutuhan hukum masyarakat. Akan tetapi, kedudukan notaris sebagai

pejabat umum tersebut bukanlah memberikan notaris kedudukan sebagai pegawai negeri sipil, melainkan adalah suatu profesi.

Pasal 15 Ayat (2) huruf f UUJN memberikan kewenangan notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Menurut Habib Adjie (2008:84) bahwa ada 3 (tiga) penafsiran pasal tersebut yakni:

1. Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang notaris atau telah menambah wewenang notaris;
2. Bidang pertanahan menjadi wewenang notaris;
3. Tetap tidak ada pengambilalihan dari PPAT atau pengembalian wewenang kepada notaris, baik PPAT maupun notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Adapun kewenangan notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN, adalah sebagai berikut:

- “(1) : Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang;
- (2) : Notaris berwenang pula:
- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-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. Pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang.

- (3) : Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”.

Adapun mengenai wilayah kerja notaris, berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Jabatan Notaris bahwa “notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota dan notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Dalam penjelasan pasal tidak dijelaskan oleh pembentuk undang-undang karena ketentuan tersebut memang sudah jelas”.
(<http://www.images.aanbaik.multiply.com/attachment/0/SJ-Oywokctgaaboybt01/Implementasi%20UU%20notaris.pdf?nmid>. di akses tanggal 1 Mei 2010).

3. Kewajiban dan Larangan Bagi Notaris

Kewajiban notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (1)

UUJN adalah sebagai berikut:

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUJN, notaris dilarang:

- “a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat Negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah, badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan notaris;
- h. Menjadi notaris pengganti;
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris”.

4. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

Notaris selaku pejabat umum, diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Syarat pengangkatan notaris diatur dalam Pasal 3 UUJN sebagai berikut:

- “a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling rendah 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;

- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor notaris atau prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi Notaris setelah strata dua kenotariatan;
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan Jabatan Notaris”.

Selanjutnya, sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai notaris. Dan apabila jangka waktu tersebut tidak terpenuhi, maka keputusan pengangkatan notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.

Adapun mengenai pemberhentian notaris diatur dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 12 UUJN, yaitu sebagai berikut:

- a. Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:
 1. Meninggal dunia;
 2. Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
 3. Permintaan sendiri;
 4. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
 5. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.
- b. Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:
 1. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
 2. Berada di bawah pengampuan;
 3. Melakukan perbuatan tercela; atau
 4. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.
- c. Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:
 1. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 2. Berada di bawah pengampuan secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
 3. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris; atau

4. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

5. Majelis Pengawas Notaris

Berdasarkan Pasal 1 Angka (1) UUJN dinyatakan bahwa “Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris”.

Menurut Habib Adjie (2008:131) bahwa:

“Pada dasarnya yang mempunyai wewenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap notaris adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang dalam pelaksanaannya Menteri membentuk Majelis Pengawas notaris”.

Lebih lanjut menurut Habib Adjie (2008:133) bahwa:

“Dalam melakukan pengawasan, pemeriksaan, dan penjatuhan sanksi Majelis Pengawas harus berdasarkan kewenangan yang telah ditentukan UUJN sebagai acuan untuk mengambil keputusan. Hal ini perlu dipahami karena anggota Majelis Pengawas tidak semua berasal dari notaris, sehingga tindakan atau keputusan dari Majelis pengawas harus mencerminkan tindakan suatu Majelis Pengawas sebagai suatu badan, bukan tindakan anggota Majelis Pengawas yang dianggap sebagai tindakan instansi”.

Adapun dasar Hukum Pengawasan Majelis Pengawas notaris adalah:

- a. UUJN;
- b. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan organisasi, Tata kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, ditetapkan di Jakarta, tanggal 7 Desember 2004; dan
- c. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: M.39-PW.07.10 Tahun 2004 tentang pedoman Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris, ditetapkan di Jakarta, tanggal 28 Desember 2004.

Berdasarkan Pasal 67 Ayat (3) UUJN bahwa Majelis Pengawas notaris beranggotakan 9 (Sembilan) orang yang terdiri atas unsur pemerintahan 3 (tiga) orang; unsur organisasi notaris 3 (tiga) orang; dan unsur ahli/akademisi 3 (tiga) orang. Perpaduan keanggotaan Majelis Pengawas ini diharapkan dapat memberikan sinergi pengawasan dan pemeriksaan yang objektif.

Majelis Pengawas Daerah (MPD) dibentuk dan berkedudukan di kabupaten/kota serta memiliki kompetensi wilayah seluruh daerah kabupaten/kota; Majelis Pengawas Wilayah (MPW) berkedudukan di ibukota provinsi dan kompetensi wilayahnya adalah provinsi; Sedangkan Majelis Pengawas Pusat (MPP) berkedudukan di Ibukota Negara dan wilayahnya adalah seluruh Indonesia. Kompetensi dari Majelis pengawas tersebut di atas merupakan kompetensi relatif.

Adapun, yang termasuk kategori kompetensi absolut dari Majelis Pengawas Notaris adalah penolakan cuti (khusus untuk MPW dan MPP); perilaku notaris; serta pelanggaran Pasal 84 dan 85 UUJN.

E. Dasar Hukum Pemungutan BPHTB

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

1. Pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan bahwa:
“Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”.
2. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
3. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad Nomor 291; Dimana dalam Pasal 9 Ayat (1) dan Ayat (2) dinyatakan bahwa:

(1). Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk:

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- e. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- l. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

(2). Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

4. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Dimana pada Pasal 1 Ayat (1) dinyatakan bahwa:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar pajak penghasilan”.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Dimana pada Pasal 1 Ayat (1) dinyatakan bahwa:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar pajak penghasilan”.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Dimana pada Pasal 1 Ayat (1) dinyatakan bahwa:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar pajak penghasilan”.
7. Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan; Dimana pada Pasal 1 Ayat (1) dinyatakan bahwa:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar pajak penghasilan”.
8. Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Hibah Wasiat. Dimana pada Pasal 4 dinyatakan bahwa:

“Saat yang menentukan bea atau pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”.
9. Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan. Dimana pada Pasal 3 dinyatakan bahwa:

“Saat yang menentukan bea atau pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemberian hak pengelolaan adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
10. Keputusan Menteri Keuangan No. 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan; Dimana pada Pasal 1 dinyatakan bahwa:

“Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan untuk setiap Kabupaten/Kota”.

11. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK.03/2006 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dimana pada Pasal 3 dinyatakan bahwa:

“Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan, menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional dengan ketentuan:

- a. Dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan paling banyak Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b. Dalam hal perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH) sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 24/KPTS/M/2003 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 20/ KPTS/M/2004 dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi) yang pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, ditetapkan sebesar Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah);
- c. Dalam hal perolehan hak selain huruf a dan huruf b, ditetapkan paling banyak Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- d. Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf c lebih tinggi daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf b, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf b, ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf c."

12. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/PMK.03/2008 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/Kmk.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dimana pada Pasal 3 dinyatakan bahwa:

“Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan, menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional dengan ketentuan:

- a. untuk perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- b. untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp 49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah);
- c. untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- d. untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- e. dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d;
- f. dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf c ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d."

13. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 14/PMK.03/2009 tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Dimana pada Pasal 3 dinyatakan bahwa:

“Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan, menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak secara regional dengan ketentuan:

1. untuk perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
2. untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
3. untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
4. untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
5. dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d;
6. dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar

daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf c ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d”.

14. Keputusan Menteri Keuangan No. 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dimana pada Pasal 3 dinyatakan bahwa: “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dibayar pada saat:
 - a. akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - b. Risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang;
 - c. Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan Putusan Hakim atau hibah wasiat atau waris.

15. Peraturan Dirjen Pajak No. Per-36/PJ/2008 tentang Tata Cara Pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dimana pada Pasal 2 dinyatakan bahwa:
Pemeriksaan BPHTB:
 - a. wajib dilakukan dalam hal wajib pajak mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB selain permohonan karena keputusan keberatan, putusan banding, putusan peninjauan kembali, keputusan pengurangan, atau keputusan lain, yang mengakibatkan kelebihan pembayaran BPHTB;
 - b. dapat dilakukan dalam hal:
 1. Wajib Pajak mengajukan keberatan BPHTB; atau
 2. terdapat indikasi kewajiban BPHTB yang tidak dipenuhi.

16. Peraturan Daerah (Perda).

Dalam hal terjadi sengketa pajak, maka para pihak dapat diwakili atau didampingi oleh kuasa hukum. Hal ini ditegaskan oleh Pudjiatmoko (2005:77-76) bahwa:

Dalam Pasal 34 Undang-undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak ditentukan bahwa kepada para pihak yang bersengketa diberikan kesempatan untuk maju sendiri maupun diwakili. Ketentuan Pasal 34 tersebut menyatakan bahwa “para hak yang

bersengketa masing-masing dapat didampingi atau diwakili oleh satu atau lebih kuasa hukum dengan surat kuasa”.

Berdasarkan uraian pasal-pasal tersebut, maka menurut hemat penulis jika dikaitkan dengan kewenangan notaris selaku PPAT dalam memungut BPHTB, maka sebaiknya pengaturan terhadap sanksi bagi notaris lebih dipertegas agar dapat meminimalkan penyimpangan pajak yang dapat berakibat merugikan keuangan negara. Di samping itu aspek pengawasan juga harus lebih jelas dan tegas dimuat dalam seluruh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang BPHTB.

F. Kesadaran dan Ketaatan Wajib Pajak

Menurut Muhammad Muhammad Djafar Saidi (2007:23) bahwa kalau menelusuri literatur yang berkenaan dengan hukum pajak, dapat dijumpai atau ditemukan berbagai definisi tentang pajak. Pengertian pajak lebih banyak menitikberatkan pada aspek ekonomis daripada aspek hukumnya, terlebih lagi kalau yang bersangkutan tidak berpendidikan ilmu hukum. Dengan demikian pengertian pajak beraneka ragam tergantung dari sudut kajian bagi yang merumuskannya.

Pajak menurut Andrian dalam Tjip Ismail (2004:1) adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan yang terutang oleh wajib dan membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Sedangkan pajak menurut Rachmat Soemitro dalam Tjip Ismail, (2004:1) adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang yang dapat dilaksanakan dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang dapat digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Jadi, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan kegiatan pemerintahan. Terdapat pula berbagai ragam definisi pajak di kalangan para ahli dibidang perpajakan diantaranya.

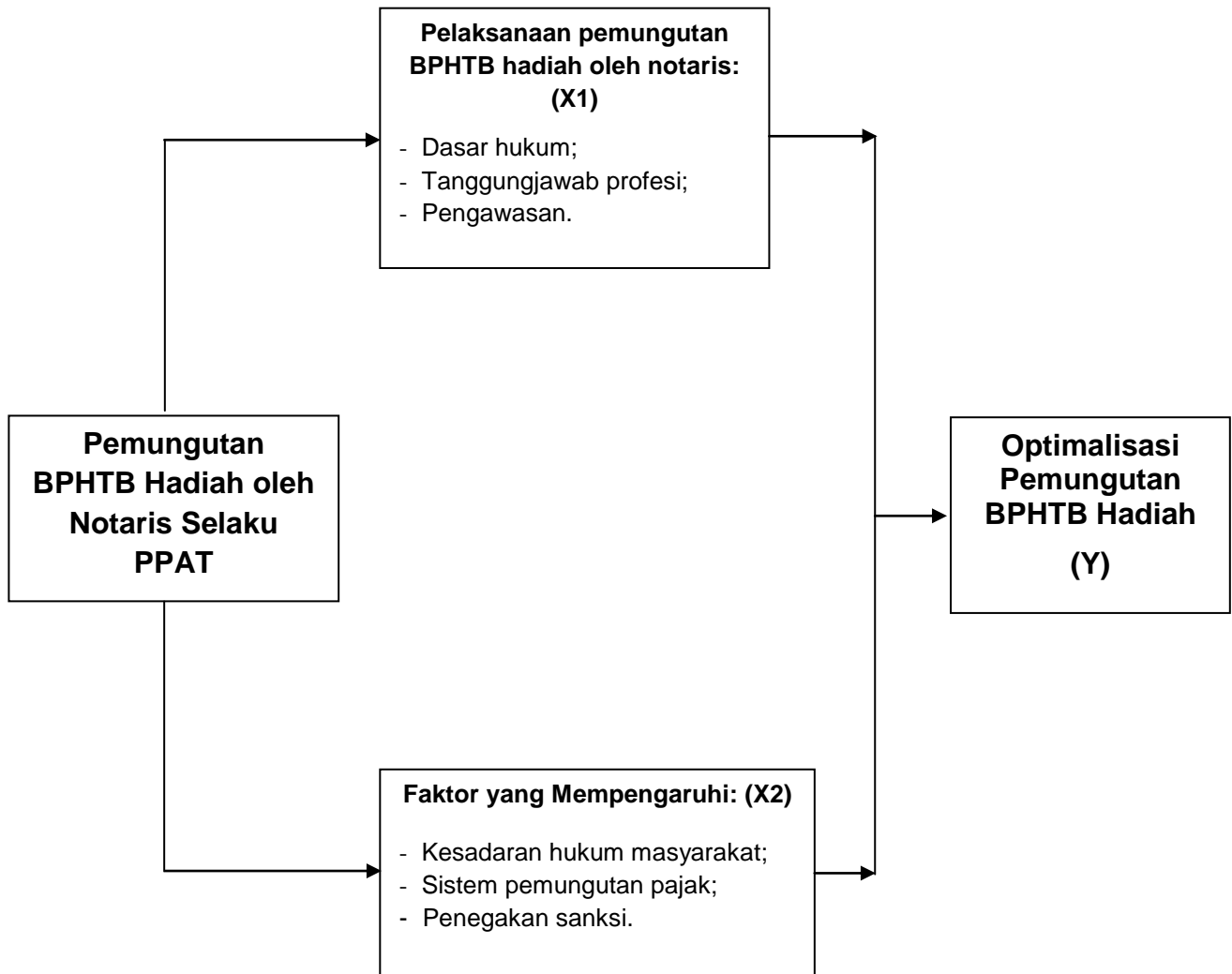
1. Smeets (Santoso Brotodiharjo, 1982:4), pajak adalah prestasi pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa ada kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.
2. Rachmat Soemitro (2001:6), pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber untuk membiayai publik investment.
3. Guritno Mangkoesoebroto (1997:181) menyatakan bahwa pajak adalah suatu pungutan yang merupakan hak prerogative pemerintah, pungutan tersebut didasarkan pada undang-undang, pemungutannya dapat dipisahkan kepada subjek pajak untuk mana tidak ada balas jasa yang langsung dapat ditunjukkan penggunaannya.

Dari berbagai pengertian di atas, dapat dikemukakan pengertian secara lengkap sebagai berikut:

“Pajak adalah suatu pengalihan sumber-sumber yang wajib dilakukan dari sektor swasta kepada sektor pemerintah (kas negara) berdasarkan Undang-undang atau peraturan sehingga dapat dipaksakan, tanpa ada kontraprestasi yang langsung dan seimbang yang dapat ditunjukkan secara individual dan hasil penerimaan negara yang akan digunakan untuk pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan dan bila ada sisa (surplus) akan digunakan sebagai tabungan pemerintah untuk investasi pemerintah (Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 2001:2-11).

G. Kerangka Pikir

Bagan Kerangka Pikir



Keterangan:

X1, X2 = Variabel Bebas

Y = Variabel Terikat

H. Definisi Operasional

1. Kewenangan notaris selaku PPAT adalah fungsi-fungsi yang dijalankan oleh notaris selaku PPAT yang diberikan oleh undang-undang khususnya menyangkut pemungutan BPHTB.
2. Penegakan sanksi adalah penjatuhan hukuman terhadap pihak-pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan hukum dan perundang-undangan perpajakan khususnya yang mengatur tentang BPHTB hadiah.
3. Tanggungjawab profesi adalah kewajiban notaris selaku PPAT untuk menanggung segala sesuatunya jika terjadi sesuatu yang salah atau keliru dimana tindakannya dapat dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan sebagai konsekuensi profesi yang merupakan salah satu jenis pekerjaan yang diemban.
4. Pengawasan adalah tindakan mengamati dan menjaga agar pelaksanaan wewenang notaris selaku PPAT senantiasa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan asas-asas pemerintahan yang baik.
5. Faktor yang mempengaruhi adalah unsur-unsur yang dapat mendukung dan menghambat kewenangan notaris selaku PPAT dalam pemungutan BPHTB hadiah.
6. Kesadaran hukum masyarakat adalah sikap dan perilaku masyarakat yang sejalan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
7. Sistem pemungutan pajak adalah prinsip-prinsip yang dipergunakan dalam pemungutan BPHTB hadiah.

8. Optimalisasi pemungutan BPHTB hadiah adalah pemungutan pajak yang maksimal sesuai dengan prinsip penguasaan terhadap bidang tugas dan keilmuan notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas pemerintahan yang baik.