

Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Koko Sandro Okto Maulana, Budi Ispriyarso, Mujiono Hafidh Prasetyo
Program Studi Magister Kenotariatan
Program Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: olospedesmanis@gmail.com

Abstract

The object of the transfer of land and building rights is taxed from the side of the seller and the buyer. With regional autonomy, the authority to collect BPHTB is now in the hands of the regional government. This article examines the policy of the Tegal City Government regarding the imposition of obligations and responsibilities as well as the validation provisions of the Land and Building Rights Acquisition Fee to a notary/PPAT without hindering the land registration process. The research method used is normative juridical. The specification of the research used is descriptive-analytical. The data analysis technique used qualitative analysis. The results of the study indicate that the policy of the Tegal City Government towards the imposition of BPHTB validation obligations to a notary/PPAT is based on the Tegal City Regional Regulation. Taxpayers who do not know the tax calculation process fully entrust the notary/PPAT. The Tegal City Government has adopted a policy of imposing a validation obligation on BPHTB payments to a notary/PPAT. The responsibility of a notary/PPAT is only limited to submitting a request for validation of BPHTB that has been paid by the taxpayer before signing the deed of transfer of land rights.

Keywords: Policy; Notary Public; Validation

Abstrak

Obyek pajak peralihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak dari sisi penjual dan pembeli. Adanya otonomi daerah maka wewenang pemungutan BPHTB kini berada di tangan pemerintah daerah. Artikel ini mengkaji kebijakan Pemda Kota Tegal terhadap pembebanan kewajiban dan tanggung jawab serta ketentuan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada notaris/PPAT tanpa menghambat proses pendaftaran tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normative. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Teknik analisis data menggunakan analisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan Pemda Kota Tegal terhadap pembebanan kewajiban validasi BPHTB kepada notaris/PPAT didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Tegal. Wajib pajak yang tidak mengetahui proses penghitungan pajak mempercayakan sepenuhnya kepada notaris/PPAT. Pemda Kota Tegal mengambil kebijakan membebaskan kewajiban validasi atas pembayaran BPHTB kepada notaris/PPAT. Tanggung jawab notaris/PPAT hanya sebatas menyampaikan permohonan validasi BPHTB yang telah dibayarkan wajib pajak sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah.

Kata kunci: Kebijakan; Notaris; Validasi

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Pemerintah pada saat ini sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan infrastruktur di segala bidang untuk kepentingan masyarakat dalam mencapai dan menciptakan kehidupan yang

lebih sejahtera. Pembangunan infrastruktur tersebut membutuhkan biaya yang cukup besar dan demi berhasilnya tujuan negara tersebut, negara mencari pembiayaan antara lain dengan cara memungut pajak. Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo, 2005).

Pajak merupakan sumber pendapatan terbesar negara yang pemungutannya dilaksanakan oleh negara. Pajak sebagai sumber penerimaan negara harus dipungut berdasarkan keadilan serta memberikan kepastian hukum bagi pembayar pajak tanpa memandang pajak sebagai beban melainkan sebagai suatu kewajiban kenegaraan yang harus dipenuhi sebagai anggota masyarakat yang mendapatkan pelayanan dari pemerintah (Siahaan, 2004). Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa pengenaan dan pemungutan pajak (termasuk bea dan cukai) untuk keperluan negara hanya dapat terjadi berdasarkan undang-undang (Bohari, 2008).

Salah satu obyek pajak adalah peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Tanah dan bangunan menjadi lebih bernilai karena dapat dialihkan dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Obyek pajak peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak dari sisi penjual dan pembeli. Pihak penjual akan dikenakan pajak penghasilan (PPh). Sementara pihak pembeli akan dikenakan pajak yang berupa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Objek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah tanah, bangunan serta tanah, dan bangunan (Damayanti, Supramono, & Woro, 2005).

Wewenang pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah oleh pemerintah pusat. Adanya otonomi daerah dan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka wewenang pemungutan BPHTB kini berada di tangan pemerintah daerah. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 mengamanatkan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah pajak BPHTB, yang menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan pajak. Status BPHTB yang merupakan objek pajak daerah (jenis pajak kabupaten/kota) membuat pemerintah kabupaten/kota berperan besar dalam pengenaan dan pemungutan BPHTB, mulai dari penetapan peraturan, penetapan pajak, pemantauan pembayaran, sampai pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan wajib pajak.

Pesatnya pertumbuhan sektor properti di Kota Tegal menjadi potensi yang cukup besar untuk dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan bagi daerah melalui pemungutan pajak properti seperti pajak BPHTB. Pemerintah Daerah Kota Tegal telah mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Ketika terjadi perolehan hak atas tanah dan bangunan maka terjadi terutang BPHTB. Bagi wajib pajak diberikan keleluasaan untuk menghitung sendiri dan membayarkan pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB-BPHTB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB). Perhingan sendiri tersebut dilakukan dengan cara *self assessment system* yaitu sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di wajib pajak (Nurmana, 2003).

Pajak pada dasarnya dibayarkan sendiri oleh penghadap atau wajib pajak yang bersangkutan. Namun, Notaris/PPAT dapat menerima titipan pembayaran pajak dari penghadap. Titipan pembayaran pajak merupakan keweangan tambahan Notaris/PPAT sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan tersebut di atas, penulis tertarik untuk menulis persoalan dengan judul yaitu: Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2. Kerangka Teori

Teori merupakan kerangka intelektual yang dimaksudkan untuk dapat menerima serta menerangkan objek yang dipelajari secara mendalam. Adapun teori yang digunakan dalam artikel ini dengan menggunakan teori kepastian hukum.

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang mutlak dan dibutuhkan di suatu negara hukum. Kepastian hukum menjadi asas yang menyatu dan tidak terpisahkan dari hukum, khususnya untuk norma hukum tertulis. “Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang sebagaimana kaidah *ubi jus incertum, ibi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum)” (HS, 2010).

Menurut Van Apeldoorn mengatakan bahwa ada 2 aspek dalam kepastian hukum, yaitu: “(1) kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang konkret untuk mendapatkan hukum yang dapat diprediksi, (2). kepastian hukum berarti

perlindungan hukum, dalam hal ini para pihak yang bersengketa dapat dihindarkan dari kesewenangan penghakiman” (Prasetyo & Barkatullah, 2014).

3. Permasalahan

Untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian yaitu:

1. Bagaimana kebijakan Pemda Kota Tegal terhadap pembebanan kewajiban validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada Notaris/PPAT?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris/PPAT terhadap validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan implementasinya terhadap proses peralihan hak atas tanah?
3. Bagaimana ketentuan agar validasi pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat dilakukan tanpa menghambat proses pendaftaran tanah?

4. Orisinalitas Penelitian

Untuk memperkuat penelitian ini maka diperlukan kajian terhadap penelitian terdahulu yang diharapkan akan memaksimalkan penulisan yang dibuat. Kemudian disebutkan penjabaran faktor pembeda antara fokus penelitian penulis dan fokus penelitian terdahulu yang menjadi bahan rujukan penulisan ini. Berikut ini beberapa penelitian terdahulu yang dapat dijadikan sebagai bahan rujukan oleh penulis antara lain:

1. Artikel berjudul “Tinjauan Hukum Kewajiban Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB) Bagi Wajib Pajak yang Mengikuti Pengampunan Pajak Di Kota Semarang”, ditulis oleh Erlina Setyawati. Artikel ini membahas tentang kebijakan khusus yang mengatur proses validasi dan verifikasi Pemerintah Daerah dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang mengikuti pengampunan pajak di kota Semarang dan penyelesaian jika terdapat perbedaan persepsi dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta hambatan dalam pelaksanaan proses verifikasi dan validasi BPHTB di kota Semarang (Setyawati, 2019).
2. Artikel berjudul “Tinjauan Yuridis Penerapan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB) atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Batam”, ditulis oleh Erlina Novita. Artikel ini membahas persoalan mengenai realisasi penerimaan BPHTB selama 3 (tiga) tahun terakhir tidak mencapai target. Hal ini disebabkan karena BPHTB termasuk kedalam kelompok *Self*

Assessment System yakni sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB juga belum berjalan dengan baik karena disebabkan oleh faktor-faktor penghambat seperti kurangnya tingkat kesadaran wajib pajak (Novita, 2019).

3. Artikel berjudul “Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang Nilai Transaksi Mengacu pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Studi Kasus Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan”, ditulis oleh Iswari Ramadhani Saragih. Artikel ini membahas tentang pengaruh pelaksanaan validasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang nilai transaksi mengacu pada Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mekanisme dalam pelaksanaan validasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang nilai transaksi mengacu pada Pajak Bumi dan Bangunan (Saragih, 2020).

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilaksanakan melalui meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Soekanto & Mamudji, 2014). Adapun spesifikasi dalam penelitian ini menggunakan deskriptifanalitis yaitu hasil penelitian akan berusaha menyajikan gambaran situasi penelitian secara komprehensif, sistematis dan mendalam. Teknik analisis data dengan menggunakan analisis secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh kemudian dikumpulkan secara sistematis, selanjutnya dilakukan analisis secara kualitatif guna memperoleh kesimpulan atas permasalahan yang diteliti.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kebijakan Pemda Kota Tegal Terhadap Pembebanan Kewajiban Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kepada Notaris/PPAT

Pembagian jenis pajak menurut lembaga pemungutnya di Indonesia dibagi menjadi dua, yaitu pajak pusat dan pajak daerah (pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota). Pemerintahan daerah hanya dapat memungut pajak yang ditetapkan menjadi kewenangannya dan tidak dapat memungut pajak yang bukan kewenangannya. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya tumpang tindih dalam pemungutan pajak terhadap masyarakat (Siahaan, 2004).

Salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah dan Bangunan sehingga Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dulunya ditangani oleh pemerintah pusat yang merupakan pajak pusat, sekarang ditangani sendiri oleh pemerintah kabupaten/kota dan merupakan pajak daerah (Mulyawan, 2010). Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada kantor pertanahan setempat (Sutedi, 2011).

Pemerintah Daerah Kota Tegal menerbitkan Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Peraturan Daerah ini mengatur berbagai hal yang terkait dengan pengelolaan pajak daerah terutama BPHTB, kewajiban dan hak pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemungutan pajak, serta sanksi administratif maupun sanksi pidana bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan dan/atau melanggar ketentuan dalam peraturan daerah ini. Hal ini dimaksudkan agar dengan beralihnya pengelolaan BPHTB ke pemerintahan daerah, pengelolaannya lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam mendukung visi dan misi Pemerintah Kota Tegal.

Kota Tegal merupakan coordinator dalam pelaksanaan pemungutan dan retribusi Pajak daerah yang kewenangannya dan pelaksanaannya dilaksanakan oleh Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kota Tegal. Bakeuda Kota Tegal berperan strategis dan sangat penting dalam hak pajak daerah ini sehingga dituntut untuk lebih objektif dan bertanggung jawab.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur dan menentukan para pejabat yang diberikan kewenangan dalam menentukan BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan bangunan (Widayat, 2016). Para pejabat kaitanya dengan hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang diberikan kekuasaan dan kewenangan didalam memeriksa mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang apakah sudah disetorkan ke kas negara oleh pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud. Selain PPAT ada pejabat lain yang terlibat yaitu pejabat lelang dan pejabat pertanahan yang ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak.

PPAT mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke kas negara. Pejabat pembuat akta tanah melaporkan pembuatan Akta Perolehan Hak

Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 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 (BPHTB) dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PPAT juga diberikan tanggung jawab untuk terkait dengan perpajakan yang merupakan bentuk kewenangan tambahan PPAT. Selain tanggung jawab administratif, PPAT juga diwajibkan untuk memeriksa dan mengetahui dengan benar mengenai pajak yang telah dibayarkan oleh wajib pajak.

PPAT wajib dan bertanggung jawab untuk memeriksa dan mengetahui bahwa wajib pajak telah membayarkan pajak-pajaknya sebelum menandatangani akta pemindahan hak. Sedang kewenangan untuk menentukan perlu tidaknya BPHTB divalidasi dalam peralihan hak atas tanah, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menjadi kewenangan pemerintah daerah masing-masing, karena BPHTB merupakan pajak daerah.

Setelah dilakukan pembayaran BPHTB, wajib pajak maupun kuasanya harus melakukan verifikasi terhadap pembayaran BPHTB tersebut. Proses verifikasi dan validasi SSPD BPHTB merupakan proses pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Wajib pajak banyak yang tidak mengetahui proses dalam penghitungan BPHTB, sehingga mereka mempercayakan sepenuhnya masalah penghitungan BPHTB kepada notaris/PPAT. Hal ini yang kemudian menyebabkan Pemda Kota Tegal mengambil kebijakan untuk membebaskan kewajiban validasi atas pembayaran BPHTB kepada notaris/PPAT.

Kejujuran dalam menentukan nilai transaksi atas peralihan hak sangat diperlukan dalam penentuan nilai BPHTB yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak. Adakalanya wajib pajak meminta kepada notaris/PPAT untuk menurunkan nilai transaksi objek pajak dalam akta peralihan hak agar BPHTB yang dibayarkan menjadi sedikit.

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang ditentukan berdasarkan cara dimilikinya hak atas tanah dan bangunan (Arthanaya, Suryani, & Widhiana, 2020). Berbeda halnya ketika nilai transaksi lebih kecil dari nilai jual objek pajak dalam SPPT PBB, yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah nilai jual objek pajak dalam SPPT PBB atau nilai pasar pada saat sekarang. Hal ini yang memberatkan dari pihak wajib pajak, karena mereka mau tidak mau harus membayar BPHTB lebih besar dari nilai sebenarnya.

Semestinya Pemerintah Daerah (Pemda) tidak memiliki kewenangan untuk turut serta atau ikut campur atau bahkan menentukan harga bidang tanah tertentu yang menjadi obyek peralihan hak jual beli tersebut. Dengan demikian pejabat institusi Pemda tersebut dapat dinilai telah melakukan penyalahgunaan wewenang.

Wajib pajak semestinya yang memiliki kewajiban untuk menghitung dan membayar pajaknya sendiri, karena sistem perpajakan Indonesia menganut sistem *self assessment*, sehingga wajib pajak yang mempunyai kewajiban untuk menghitung dan membayar pajaknya masing-masing. Jika ada kekurangannya, maka kantor pajak dapat meminta kekurangan tersebut kepada wajib pajak.

Notaris/PPAT dalam peralihan hak atas tanah tidak perlu melibatkan diri terlalu dalam mengenai masalah pajak BPHTB, karena hal tersebut bukan kewenangan notaris/PPAT, akan tetapi sudah menjadi ranah pemerintah daerah.

2. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Implementasinya Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dan bangunan sangat terkait erat dengan persoalan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya.

Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah dan peraturan perundangan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu misalnya pembuatan Akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun (Sari, 2017). Dasar hukum PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT sebagai pejabat publik, apabila dalam melaksanakan tugas tidak sesuai dengan kewenangannya yakni melanggar Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dapat dikenakan tindakan sanksi administratif sampai dengan pemberhentian dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Sanksi administrasi yang dikenakan PPAT akibat melanggar Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, Pasal 23 ayat (1) dapat berupa sanksi, yaitu: teguran, peringatan, *schorsing* dari keanggotaan IPPAT, pemberhentian dari keanggotaan IPPAT, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud antara lain dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum lainnya.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka wajib pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu sanksi sebagaimana telah diatur dalam Pasal 93 ayat (a) Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan Pasal 93 ayat (a) Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah PPAT apabila melakukan pelanggaran, maka besaran denda yang dikenakan sangat memberatkan terhadap PPAT, karena kewajiban untuk membayar BPHTB itu sendiri sebenarnya adalah kewajiban dari wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Adanya sanksi berupa denda kepada PPAT, maka PPAT sangat berkepentingan untuk mengetahui terlebih dahulu bukti pembayaran pajak yang telah dilakukan oleh wajib pajak sebelum menandatangani akta. Dalam prakteknya di lapangan, PPAT terkadang membantu wajib pajak yang menjadi kliennya untuk menghitung pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak, serta membantu untuk membayar dan melaporkan pajak BPHTB nya.

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Tarif BPHTB atas perolehan hak karena jual beli ditetapkan sebesar 5% (lima persen). BPHTB terutang dipungut di wilayah Kota Tegal tempat tanah dan/atau bangunan berada dengan diketahui notaris/PPAT.

Dalam kaitannya dengan kebijakan Pemerintah Kota Tegal mengenai validasi BPHTB, PPAT dituntut untuk mengedepankan kejujuran dan ketelitian dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi BPHTB. PPAT bertanggung jawab untuk menyampaikan permohonan validasi BPHTB yang telah dibayarkan wajib pajak kepada Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kota Tegal sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah (Akbar, 2020). Jangka waktu penyelesaian penelitian validasi dan verifikasi BPHTB oleh Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kota Tegal memakan waktu selama 5 (lima) hari kerja untuk penelitian di lapangan dan 3 (tiga) hari kerja untuk penelitian hanya di kantor saja. Proses verifikasi dan validasi BPHTB oleh Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kota Tegal tidak dipungut biaya.

Alasan diwajibkannya validasi BPHTB oleh Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kota Tegal adalah untuk memastikan bahwa SSP tersebut adalah asli, karena ada juga SSP yang palsu atau dipalsukan serta untuk memastikan bahwa penghitungan BPHTB telah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan kenyataan di lapangan. Banyak wajib pajak yang menghindari pengenaan BPHTB yang terlalu besar, mereka terkadang menggunakan nilai transaksi yang bukan sebenarnya sehingga BPHTB yang dibayarkan terlalu rendah atau tidak sesuai dengan harga pasar atau nilai transaksi. Untuk mengantisipasi hal-hal sebagaimana tersebut di atas Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kota Tegal kemudian mewajibkan notaris/PPAT untuk melakukan validasi BPHTB terlebih dahulu sebelum menandatangani akta pemindahan haknya.

Tanggung jawab PPAT terhadap validasi BPHTB ini hanya tanggung jawab administratif yang dibebankan oleh Pemerintah Daerah Kota Tegal dan bukan tanggung jawab PPAT sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

Tanggung jawab PPAT untuk melakukan validasi terhadap BPHTB yang telah dibayarkan oleh wajib pajak tidak mempunyai implikasi apapun terhadap PPAT itu sendiri, karena berdasarkan ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, notaris/PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak saja dan tidak ada kewajiban untuk melakukan validasinya.

3. Ketentuan Agar Validasi Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dapat Dilakukan Tanpa Menghambat Proses Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, Objek perolehan pada BPHTB harus tanah dan atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru. Supaya dapat memberikan jaminan kepastian hukum, dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah maka Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Proses pendaftaran hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP). Dalam proses administrasi pendaftaran peralihan hak atas tanah, kantor pertanahan kabupaten/kota akan meminta bukti pelunasan atau pembayaran BPHTB kepada wajib pajak.

Verifikasi dan validasi merupakan prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB) terkait kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka fungsi pelayanan akan menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Kepala instansi yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak (Oelangan, 2015). Kaitannya dengan peralihan hak atas tanah tersebut, maka kepada penerima hak dikenakan kewajiban untuk menyetero/membayar bea perolehan hak. Dalam hal perolehan hak yang diakibatkan karena perbuatan hukum pemindahan hak juga terkena kewajiban membayar BPHTB.

Ketentuan mengenai pembayaran BPHTB terlebih dahulu sebelum melaksanakan penandatanganan akta pemindahan hak. Bagi yang pernah melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah membenarkan bahwa dalam hal pemohon melakukan peralihan hak atas tanah, maka sebelum akta pemindahan hak atas tanah ditandatangani di hadapan PPAT, pemohon diwajibkan untuk melengkapi persyaratan pendaftaran peralihan haknya, antara lain dokumen-dokumen yang disyaratkan dan penyetoran SSB BPHTB. BPHTB yang telah dibayarkan oleh pemohon kemudian dilaksanakan validasinya dengan mendaftarkan ke Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kota Tegal untuk diverifikasi dan divalidasi agar dapat digunakan sebagai persyaratan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Tegal (Susandrio, 2020).

Verifikasi dan validasi BPHTB oleh Bakeuda Kota Tegal diperlukan waktu selama 3 (tiga) sampai 5 (lima) hari kerja. Setelah memperoleh validasi atas BPHTB yang telah dibayarkan oleh wajib pajak, pemohon kemudian melaksanakan penandatanganan akta pemindahan hak di hadapan PPAT. PPAT kemudian mendaftarkan akta pemindahan hak tersebut di dalam Buku Daftar PPAT dan mempersiapkan berkas-berkas permohonan peralihan hak atas tanah untuk didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kota Tegal.

Berkas yang telah lengkap dan telah dilakukan pembayaran maka selanjutnya sertifikat yang diajukan pemohon akan dicatat dan diproses oleh pegawai yang berwenang. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan diberikan tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dengan ijin dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dalam proses ini pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah memakan waktu sekitar 7 sampai 20 hari pengerjaan, dihitung mulai berkas diterima untuk didaftarkan di kantor pertanahan dan berlaku pada saat hari kerja.

D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang sudah dipaparkan di atas maka diperoleh simpulan sebagai berikut:

1. Kebijakan Pemda Kota Tegal terhadap pembebanan kewajiban validasi BPHTB kepada notaris/PPAT didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam melaksanakan kewajiban pembayaran BPHTB, wajib pajak banyak yang tidak mengetahui proses dalam penghitungannya, sehingga mereka mempercayakan sepenuhnya kepada notaris/PPAT. Hal ini yang kemudian menyebabkan Pemerintah Daerah Kota Tegal mengambil kebijakan untuk membebaskan kewajiban validasi atas pembayaran BPHTB kepada notaris/PPAT.

2. Tanggung jawab notaris/PPAT terhadap validasi BPHTB hanya sebatas menyampaikan permohonan validasi BPHTB yang telah dibayarkan wajib pajak kepada Bakeuda sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah. Tanggung jawab notaris/PPAT terhadap validasi BPHTB ini hanya tanggung jawab administratif yang dibebankan oleh Pemerintah Daerah Kota Tegal. Pelaksanaan validasi BPHTB sangat mempengaruhi implementasinya terhadap proses peralihan hak atas tanah.
3. Ketentuan validasi pembayaran pajak BPHTB dapat dilakukan tanpa menghambat proses pendaftaran tanah. Prosedur verifikasi dan validasi dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka pemohon dapat melanjutkan proses pendaftaran tanahnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Bohari, H. (2008). *Pengantar Hukum Pajak, ed. Revisi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Damayanti, Supramono & Woro, Theresia. (2005). *Perpajakan Indonesia-Mekanisme dan Penghitungan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- HS, S. (2010). *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mamudji, Sri dan Soekanto, Soerjono. (2014). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mardiasmo. (2005). *Perpajakan (edisi revisi)*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Mulyawan, I. (2010). *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009)*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Nurmana, S. (2003). *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Obor Indonesia.
- Prasetyo, Teguh., & Barkatullah, Abdul Halim. (2014). *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum : Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Siahaan, M. P. (2004). *Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*.

Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Sutedi, A. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Artikel Jurnal:

- Arthanaya, I Gede Chandra Astawa., & Suryani, I Wayan., & Widhiasa, Luh Putu. (2020). Penentuan Nilai Pemungutan Pajak Bea Perolehan Peralihan Tanah oleh Pemerintah dalam Penyelenggaraan Otonomi Daerah. *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 1, (No.2), p. 57–61.
- Novita, E. (2019). Tinjauan Yuridis Penerapan Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Batam. Tesis. Batam: Universitas Internasional.
- Oelangan, M. D. (2015). Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah. *Pranata Hukum*, Vol. 10, (No.1).
- Saragih, I. R. (2020). Validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Yang Nilai Transaksi Mengacu Pada Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Studi Kasus Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. *Jurnal Lex Justitia*, Vol. 2, (No.1), p. 59–77.
- Sari, I Gusti Agung Dhenita., & Wairocana, I Gusti Ngurah., & Resen, Made Gde Subha Karma. (2017). Kewenangan-Notaris-dan-PPAT. *Acta Comitas : Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan 2017-2018*, Vol.3, (No.1), p. 41–58.
- Setyawati, E. (2019). Tinjauan Hukum Kewajiban Verifikasi dan Validasi Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB) Bagi Wajib Pajak Yang Mengikuti Pengampunan Pajak Di Kota Semarang. *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 14, (No.2), p. 265–278.
- Widayat, A. W. (2016). Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen. *Lex Renaissance*, Vol. 1,(No.2), p.3.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang

Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Wawancara

Akbar, Yusabbihul. (2020). Wawancara dengan Kasubid Penetapan Bakeuda, pada tanggal 24 Maret 2020.

Susandrio. (2020). Wawancara dengan Notaris/PPAT Kota Tegal, Susandrio, SH, M.Kn, pada tanggal 25 Maret 2020 Di Kantor Notaris Susandrio, SH, M.Kn.