

## **TUGAS AKHIR**

# **TINJAUAN PENETAPAN BPHTB ATAS JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN PADA KANTOR PPAT/NOTARIS MUHAMMAD HASAN SUBU, S.H.**

Laporan tugas akhir ini dibuat dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan Diploma III Politeknik Bosowa



**Diusulkan Oleh:**

**SRI RETNO AYUNINGSIH (015 04 019)**

**PROGRAM STUDI PERPAJAKAN  
POLITEKNIK BOSOWA  
TAHUN 2018**



Lembar Pengesahan

**INJAUAN PENETAPAN BPHTB ATAS JUAL BELI  
TANAH DAN ATAU BANGUNAN PADA KANTOR  
PPAT/NOTARIS MUHAMMAD  
HASAN SUBU, S.H.**

Oleh:

**SRI RETNO AYUNINGSIH (015 04 019)**

Laporan akhir ini telah disetujui dan disahkan sebagai salah satu syarat  
kelulusan  
Program Diploma III Politeknik Bosowa

**Menyetujui,**

**Pembimbing 1**

**Pembimbing 2**

(Veronika Sari Den Ka, S.ST)

(Imron Burhan M.Pd)

**Mengetahui,**

**Ka. Prodi**

**Direktur**

(Imron Burhan M.Pd)

(DRS. H. Djusdil Akrim, M.M)



## Pernyataan Bukan Plagiat

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Sri Retno Ayuningsih NIM: 015 04 019

Dengan judul :

Tinjauan Penetapan BPHTB atas Jual Beli Tanah dan atau Bangunan pada kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H.

Menyatakan bahwa laporan Tugas Akhir ini adalah hasil karya kami sendiri dan bukan merupakan plagiat. Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan bila ternyata dikemudian hari ditemukan pelanggaran kami bersedia menerima sanksi yang berlaku.

Makassar, 02 Agustus 2018

Nama Mahasiswa

Tanda Tangan

Sri Retno Ayuningsih

.....



## Abstrak

**Sri Retno Ayuningsih, Tinjauan Penetapan BPHTB atas Jual Beli Tanah dan atau Bangunan pada Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H (dibimbing oleh Veronika Sari Den Ka, S.ST, dan Imron Burhan M.Pd).**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme perhitungan dan pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan pada Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Teknik Analisis Taksonomik (*Taksonomik Analysis*). Data yang digunakan adalah data kualitatif yaitu informasi yang berbentuk kalimat verbal bukan berupa simbol, angka, atau bilangan. Proses pengambilan data atau sampel dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan teknik wawancara atau interview yang dilakukan di Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pendapatan BPHTB atas Jual Beli Tanah dan atau Bangunan pada Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) karena besarnya tarif yang ditetapkan adalah 5%.

Kata kunci: *BPHTB, PPAT/Notaris.*

## *Abstract*

***Sri Retno Ayuningsih, Review of the determination of BPHTB for Land and/or Building Sale and Purchase at the PPAT Office/ Notary Muhammad Hasan Subu, (Supervised by Veronika Sari Den Ka, S.ST, and Imron Burhan M.Pd).***

*This study aims to determine the mechanism for calculating and reporting the duties of Acquiring Land and or Building Rights at the PPAT/Notary Muhammad Hasan Subu Office. The research method used in this research is Taxonomic Analysis Technique (Taksonomik Analysis). The data used is qualitative data, namely information in the form of verbal sentences rather than numeric symbols or numbers. The results of this study indicate that BPHTB Revenue on the Sale and Purchase of Land and or Buildings in the PPAT/Notary office of Muhammad Hasan Subu, has been in accordance with Law Number 21 of 1997 concerning the Obligation to Obtain the Right to Land and or Building because the amount of the tariff set is 5%.*

*Key Words: BPHTB, PPAT/ Notary Public.*

## Kata Pengantar

Puji Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul “Tinjauan Penetapan BPHTB atas Jual Beli Tanah dan atau Bangunan pada Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H”. Laporan ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Ahli Madya pada Program Studi Perpajakan Politeknik Bosowa.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan Laporan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan, karena keterbatasan penulis dalam hal pengetahuan, pengalaman, kemampuan, dan juga waktu. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang dapat membangun untuk perbaikan agar menyempurnakan Laporan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa selesainya Laporan Tugas Akhir ini tidak lepas dari dukungan, semangat, dan bimbingan dari berbagai pihak, baik bersifat moril, maupun materil. Oleh karenanya, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. H. Djudil Akrim, M.M selaku Direktur Politeknik Bosowa yang telah memfasilitasi dengan kebijakan-kebijakannya;
2. Bapak Muhammad Hasan Subu, S.H selaku pihak PPAT/Notaris yang telah banyak membantu dan membimbing penulis selama penulisan Laporan Tugas Akhir;
3. Bapak Imron Burhan, S.Pd, M.Pd. selaku Ketua Prodi Perpajakan Politeknik Bosowa yang telah memberikan arahan dalam penulisan Laporan Tugas Akhir ini;

4. Ibu Veronika Sari Den Ka, S.ST selaku wali kelas perpajakan 3A atas arahan penulisan Laporan Tugas Akhir ini;
5. Ibu Veronika Sari Den Ka, S.ST selaku pembimbing pertama yang telah banyak membimbing dan mengarahkan dalam segala hal selama penulisan Laporan Tugas Akhir;
6. Bapak Imron Burhan M.Pd selaku pembimbing kedua yang telah membimbing dan mengarahkan dalam segala hal selama penulisan Laporan Tugas Akhir;
7. Pak Ilham, S.ST, M.Ak selaku Ketua Pelaksaan Tugas Akhir yang telah mengarahkan selama dalam penulisan Laporan Tugas Akhir;
8. Orang tua yang selalu mendoakan dan mendukung dalam menjalankan dan mengerjakan Laporan Tugas Akhir.

Makassar, 24 Agustus 2018

## Daftar Isi

Lembar Pengesahan.....	iii
Pernyataan Bukan Plagiat .....	v
Abstrak .....	vii
<i>Abstract</i> .....	viii
Kata Pengantar .....	ix
Daftar Isi .....	xi
Daftar Gambar .....	xiii
Daftar Lampiran .....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Batasan Masalah.....	3
1.4. Tujuan Tugas Akhir.....	3
1.5. Manfaat Tugas Akhir .....	3
BAB II. KAJIAN PUSTAKA.....	5
2.1. <i>Road Map</i> Penelitian.....	5
2.2. Teori Dasar .....	9
2.2.1. Pajak .....	9
2.2.2. Fungsi Pajak .....	9
2.2.3. Pajak Daerah.....	10
2.2.4. Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	10
2.2.5. NOTARIS .....	14
2.2.5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	15
BAB III. METODE PENELITIAN .....	17
3.1. Waktu dan Lokasi Penelitian .....	17
3.2. Diagram Alir Penelitian .....	17
3.3. Alat dan Bahan/Jenis dan Sumber Data.....	18

3.4. Prosedur Pengambilan Data/Sampel.....	18
3.5. Teknik Analisis Data .....	19
<b>BAB IV. PEMBAHASAN.....</b>	<b>21</b>
4.1. Profil Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S,H.....	21
4.1.1 Sejarah Berdirinya .....	21
4.1.2 Struktur Organisasi.....	21
4.1.3 Lokasi Kantor Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H. ....	21
4.1.4 Layanan Jasa .....	22
4.2. Visi Misi .....	22
4.2. Hasil/Pembahasan .....	23
4.2.1 Sistem Pemungutan Pajak Atas BPHTB Terkait Dengan Jual/ Beli Pada Kantor PPAT/ Notaris Muhammad Hasan Subu. SH. .	23
<b>BAB V. PENUTUP .....</b>	<b>33</b>
5.1 Kesimpulan .....	33
5.2 Saran .....	34
Daftar pustaka .....	35

## Daftar Gambar

Gambar II-1 <i>Roadmap Penelitian</i> .....	8
Gambar III-1 Alur Penelitian .....	17

## Daftar Lampiran

Lampiran 1 Daftar Wawancara

Lampiran 2 Form Bimbingan

Lampiran 3 Surat Permohonan Izin Penelitian

Lampiran 4 Surat Keterangan Menyelesaikan Penelitian

Lampiran 5 Riwayat Hidup

# **BAB I. PENDAHULUAN**

## **1.1. Latar Belakang**

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan Pemerintahan, Pemerintah memerlukan dana yang tidak sedikit. Besarnya dana yang dikeluarkan oleh pemerintah Indonesia setiap tahunnya terus meningkat sejalan dengan globalisasi perekonomian dan dinamika pembangunan itu sendiri [1].

Oleh karena itu pemerintah berupaya untuk meningkatkan penerimaan Negara dari sektor pajak, pemerintah berupaya manggali potensi pajak. Salah satunya diwujudkan dengan cara meningkatkan potensi pajak dibidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan, antara lain dengan cara transaksi jual beli tanah dan bangunan, transaksi jual beli merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat sehingga dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak.

Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum mendapatkan nilai ekonomis atas perolehan hak atas tanah dan bangunan

yang dikenakan pajak oleh negara sehingga sering kali hal tersebut memicu terjadinya kecurangan dalam pemungutan pajak BPHTB.

Salah satu yang memicu terjadinya kecurangan dalam pemungutan pajak BPHTB dikarenakan terdapat banyak celah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk menghindari atau mengurangi pembayaran BPHTB-nya. Cara pemungutan BPHTB yang menggunakan *self assessment system* adalah salah satunya. Sistem ini memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terhutang. Sistem inilah yang kerap dimanfaatkan oleh wajib pajak untuk menghindari kewajiban pembayaran BPHTB sesuai dengan besaran nilai transaksi. Maraknya kasus pelanggaran tersebut mengakibatkan penerimaan BPHTB yang seharusnya bisa lebih efektif menjadi tidak efektif [2].

Sehingga dari sisi ini pelaksanaan aspek perpajakan dalam jual beli tanah atau bangunan perlu mendapatkan kajian lebih lanjut ditinjau dari aspek hukum dan pajaknya. Hal ini menjadi penting mengingat kontribusi yang dihasilkannya bagi negara. Selain itu terdapat beberapa pihak yang terkait dalam pelaksanaannya, seperti masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan, dan kantor pelayanan pajak selaku instansi yang berwenang untuk melakukan pemungutan pajak [3].

Berdasarkan penjelasan di atas penulis tertarik melakukan penelitian terkait dengan “TINJAUAN PENETAPAN BPHTB ATAS JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN PADA KANTOR PPAT/NOTARIS MUHAMMAD HASAN SUBU, S.H” karena BPHTB merupakan salah satu penerimaan negara yang

patut digali dalam bidang perpajakan, seiring dengan meningkatnya harga pasar atas tanah/bangunan di Indonesia.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Sebagaimana dengan latar belakang di atas maka rumusan masalah dari penelitian ini yaitu: “Bagaimana Sistem Penetapan BPHTB Atas Jual Beli Tanah dan atau Bangunan Pada Kantor PPAT/ Notaris Muhammad Hasan Subu. SH.”

## **1.3. Batasan Masalah**

Agar penelitian dapat lebih fokus dan sempurna, mendalam serta lebih terarah dan mencegah pembahasan lebih luas maka penulis membatasi masalah penelitian hanya pada tinjauan data mengenai sistem “penetapan BPHTB terkait jual beli tanah dan atau bangunan pada kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu. SH, terkait dengan data penetapan BPHTB terhadap pihak pembeli Tanah/Bangunan, data penyetoran BPHTB oleh pihak pembeli, dan data pelaporan BPHTB oleh pihak PPAT/Notaris”.

## **1.4. Tujuan Tugas Akhir**

Berdasarkan dengan rumusan masalah yang telah diambil penulis, maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui sistem “penetapan BPHTB terkait dengan jual beli tanah dan atau bangunan pada Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu. SH”.

## **1.5. Manfaat Tugas Akhir**

Berikut adalah manfaat yang didapat oleh penulis dan pihak lain sebagai berikut :

1. Bagi penulis, penelitian ini dapat menambah wawasan serta pengetahuan yang lebih luas bagi penulis.

2. Bagi pihak lain, penelitian ini sebagai sumber informasi serta *referensi* untuk menunjang pengetahuan pihak lain.

## **BAB II. KAJIAN PUSTAKA**

### **2.1. *Road Map* Penelitian**

Widayat, (2016), Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : pertama, untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen. Kedua, kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta bagaimana penyelesain terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis.

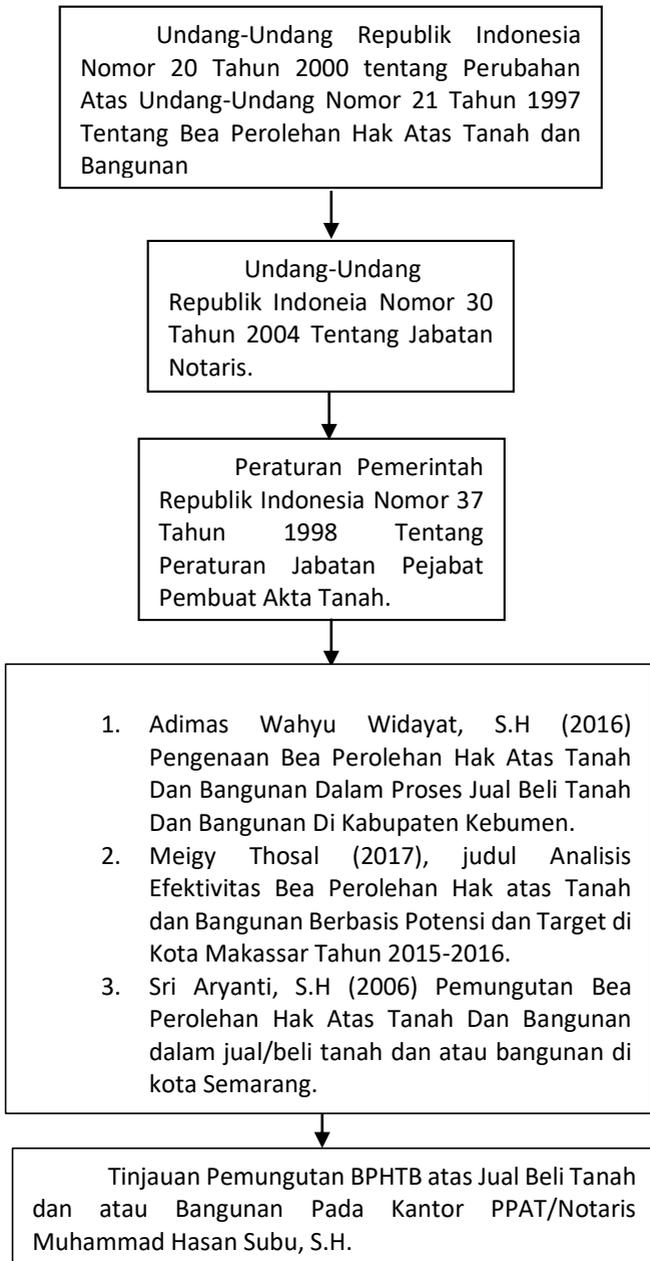
Hasil penelitian menyimpulkan, pertama: pertama, pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dilaksanakan dengan sistem self assessment yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari DPPKAD Kabupaten Kebumen. Kedua, kendala-Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya kurangnya sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat, tingkat kesadaran masyarakat yang masih sangat terbatas pada kewajiban pembayaran pajak, ketidakjujuran wajib pajak dalam mencantumkan nilai transaksi jual beli pada akta jual

kurangnya jumlah personil yang ahli di DPPKAD serta kendala yang timbul dari pihak bank/kantor kas daerah. [3]

Meigy Thosal, (2017) melakukan penelitian yang bertujuan untuk menganalisis tingkat pertumbuhan, potensi, dan efektivitas BPHTB berbasis potensi dan target di Kota Makassar tahun 2015-2016. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deskriptif kuantitatif. Hasil analisis menunjukkan pertumbuhan penerimaan BPHTB tahun 2015 mengalami penurunan sebesar -1,69%, sedangkan tahun 2016 mengalami peningkatan sebesar 25,16%. Efektivitas BPHTB berbasis target tahun 2015 dan 2016 tergolong kurang efektif dengan persentase masing-masing 65,85% dan 65,18%, sedangkan efektivitas berbasis potensi sudah cukup efektif dengan persentase masing-masing 82,23% dan 87,96%. Rendahnya tingkat efektivitas penerimaan BPHTB disebabkan oleh terlalu tingginya target yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, kecurangan melalui sistem self assessment, tingginya tingkat suku bunga, dan banyaknya proyek developer yang ditargetkan selesai ternyata belum sepenuhnya selesai [2].

Sri Ariyanti, (2006), melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual/beli tanah dan atau bangunan, serta bagaimana peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB, dan Hambatan-hambatan apakah yang timbul dalam pemungutan BPHTB dan upaya untuk mengatasinya. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, bahwa BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan sistem self assessment dan prosedur pembayarannya sangat sederhana karena tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. PPAT/Notaris

memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut di atas dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah). Selain itu PPAT/Notaris juga berperan dalam membantu Wajib Pajak menghitung besarnya BPHTB. [4]



**Gambar II-1 Roadmap Penelitian**

## **2.2. Teori Dasar**

### **2.2.1. Pajak**

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat [5].

Menurut Dr. Adriani pajak adalah pungutan masyarakat kepada negara yang bisa dipaksakan dan terutang oleh wajib membayarnya berdasarkan kepada peraturan undang-undang dengan tidak memperoleh pemberian kembali yang langsung bisa ditujukan dan dipakai untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah [6]. Menurut Cort Vander linden, pajak adalah sumbangan keuangan umum di suatu negara yang tidak bergantung pada jasa dari seorang pengusaha [7]. Dari beberapa pengertian diatas dapat di simpulkan bahwa pajak merupakan kontribusi yang di bayar masyarakat untuk pembangunan negara.

### **2.2.2. Fungsi Pajak**

Sebagai sumber penerimaan negara untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pelaksanaan pembangunan umum maka dari itu pajak mempunyai dua fungsi :

Fungsi budgetair, pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

Fungsi mengatur (regulerend), pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi [8].

Contoh :

1. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
2. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif [9]

### **2.2.3. Pajak Daerah**

Peraturan daerah Kota Makassar nomor 3 tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Makassar pasal 1 ayat (4) menyebutkan bahwa Pajak Daerah, selanjutnya disebut Pajak, adalah Kontribusi Wajib kepada Daerah yang terutang oleh Orang Pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat [10].

### **2.2.4. Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat [11]. Sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pasal 1 ayat (1) menyebutkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau

bangunan, yang selanjutnya disebut pajak [12]. 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 (NPOP KP).
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.

A. Objek Pajak

Menurut Undang-Undang RI nomor 20 tahun 2000 pasal 2 ayat 1 yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 meliputi:

- a. Pemindahan hak karena :
  - 1) Jual beli;
  - 2) Tukar menukar;

- 3) Hibah;
  - 4) Hibah wasiat;
  - 5) Waris;
  - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
  - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
  - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
  - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - 10) Penggabungan usaha;
  - 11) Peleburan usaha;
  - 12) Pemekaran usaha;
  - 13) Hadiah
- b. Pemberian hak baru karena :
- 1) Kelanjutan pelepasan hak;
  - 2) Di luar pelepasan hak.
- c. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah:
- 1) Hak milik;
  - 2) Hak guna usaha;
  - 3) Hak guna bangunan;
  - 4) Hak pakai;
  - 5) Hak milik atas satuan rumah susun;
  - 6) Hak pengelolaan.

**B. Subjek Pajak**

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut Undang-Undang BPHTB

### C. Cara Menghitung BPHTB

$$\text{BPHTB} = \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{tarif}$$

Contoh :

Tuan Budi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 70.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut Rp 60.000.000,00.

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 70.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	<u>Rp 60.000.000,00-</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 10.000.000,00

$$\begin{aligned}\text{BPHTB yang terutang} &= \text{NPOPK} \times \text{Tarif BPHTB} \\ &= \text{Rp } 10.000.000,00 \times 5\% \\ &= \text{Rp } 500.000,00.\end{aligned}$$

### D. Saat Terutangnya Pajak

Saat yang menentukan terutangnya pajak adalah :

- a. Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, untuk:
  - 1) Jual-beli;
  - 2) Tukar-menukar;
  - 3) Hibah;
  - 4) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
  - 5) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
  - 6) Pengbungan usaha;
  - 7) Peleburan usaha;
  - 8) Pemekaran Usaha;
  - 9) Hadiah.

- b. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk: lelang.
- c. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk : putusan hakim.
- d. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk: hibah wasiat dan waris.
- e. Sejahtanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk:q
  - 1) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
  - 2) Pemberian hak baru di luar pelepasan hak [8].

### **1.2.5 NOTARIS**

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris pasal 1 menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.

1. Pejabat Sementara Notaris, seseorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia.
2. Notaris Pengganti, seseorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatan sebagai Notaris.

3. Akta notaris, yaitu akta autentik yang dibuat Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini [13].

### **2.2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

PPAT sendiri yaitu Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris. Sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya peraturan jabatan PPAT yang telah diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang baru saja diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 [14].

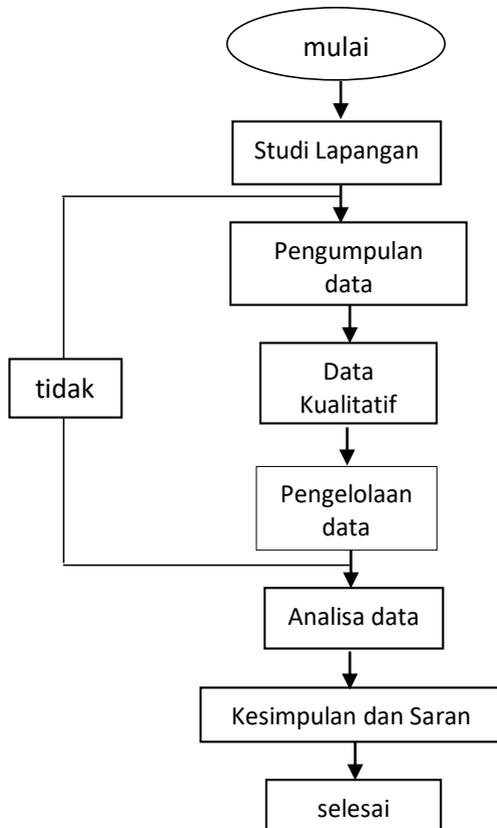


## BAB III. METODE PENELITIAN

### 3.1. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan Maret sampai dengan Agustus 2018. Adapun lokasi penelitian akan dilaksanakan di Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu. SH. Jalan Pallangga Raya (ruko jembatan kembar) Sungguminasa Kabupaten Gowa.

### 3.2. Diagram Alir Penelitian



Gambar III-1 Alur Penelitian

### **3.3. Alat dan Bahan/Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif yaitu data informasi yang berbentuk kalimat verbal bukan berupa simbol angka atau bilangan. Sedangkan menurut Bogdan dan Taylor (1992 : 21-22). Penelitian kualitatif diartikan sebagai salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati [15]. Data kualitatif dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara atau interview terkait dengan Tinjauan BPHTB atas Jual/Beli Tanah dan/atau Bangunan di kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subuh. SH.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data *primer* dan *sekunder*. Data *primer* adalah data yang diperoleh sipeneliti langsung dari objek yang diteliti. Data *sekunder* adalah data yang diperoleh dari dokumen, publikasi yang sudah dalam bentuk jadi [16].

### **3.4. Prosedur Pengambilan Data/Sampel**

Proses pengambilan data atau sampel dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan teknik wawancara atau interview .Pengumpulan data dengan wawancara adalah cara atau teknik untuk mendapatkan informasi atau data dari *interviewee* atau responden dengan wawancara secara langsung *face to face*, antara *interviewer* dengan *interviewee*.

Sedangkan jenis wawancara yang digunakan yaitu wawancara berstruktur (*Tertutup*). Wawancara berstruktur adalah pengumpulan data dengan menggunakan wawancara menggunakan seperangkat daftar pertanyaan. Peneliti mewawancarai dengan bertatap muka langsung dengan interviewee dengan menggunakan daftar pertanyaan atau kuesioner [16].

### 3.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Teknik Analisis Data Kualitatif. Ada beberapa teknik yang biasa digunakan dalam menganalisis data dalam penelitian kualitatif, menurut Abdul Aziz S.R salah satunya adalah Teknik Analisis Taksonomik (*Taksonomik Analysis*). Teknik ini digunakan dengan tujuan untuk mendapatkan hasil yang lebih terfokus pada suatu dominan atau sub-sub dominan tertentu. Menggunakan pendekatan non kontras antara elemen: memfokuskan pada dominan-dominan tertentu, kemudian memilih dominan tersebut menjadi sub-sub dominan serta bagian-bagian yang lebih khusus dan terperinci yang umumnya merupakan rumpun yang memiliki kesamaan.

Teknik ini menghasilkan hasil analisis yang terbatas pada satu dominan tertentu dan hanya berlaku pada satu dominan tersebut pula. Dalam setiap penelitian dominan superior dan dominan inferior, dimana dominan superior adalah dominan yang sangat penting dan medominasi hampir dari keseluruhan deskripsi tujuan penelitian, disamping dominan superior merupakan dominan subur yang dapat menghasilkan pilahan-pilahan sub dominan.

Dominan inferior dianggap tidak penting, karena dianggap kurang memberikan kesempatan untuk mengembangkan analisis-analisis berikutnya [17].



## **BAB IV. PEMBAHASAN**

### **4.1. Profil Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H.**

#### **4.1.1 Sejarah Berdirinya**

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Hasan Subu, S.H. diangkat sebagai Notaris berdasarkan SK Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C-1819.HT.03.01-Th.1990 tanggal 04 November 1990, serta disumpah jabatan sebagai notaris pada tanggal 06 Februari 1991. Dan Muhammad Hasan Subu, S.H. diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 3-X.A-1998 tanggal 11 Februari 1998, serta disumpah jabatan sebagai PPAT tanggal 03 Mei 1998 sesuai berita acara pengangkatan Nomor : 277/600/1998.

#### **4.1.2 Struktur Organisasi**

Struktur organisasi berisi susunan/hirarki tanggungjawab pekerjaan dalam perusahaan berikut nama individu pada masing-masing pekerjaan. Kegunaan struktur organisasi dalam company profile adalah agar konsumen atau pihak-pihak lain yang bekerjasama dengan perusahaan dapat mengetahui person in charge yang langsung berhubungan dengan mereka dalam pekerjaan ataupun masalah.

#### **4.1.3 Lokasi Kantor Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H.**

- ✓ Jl Pallangga Raya No. 9 Pallangga Kab. Gowa
- ✓ Telp. (0411) 882770
- ✓ HP. 081241102475

#### 4.1.4 Layanan Jasa

- a. Pendirian & Perubahan Usaha :
  - ✓ Usaha Dagang, CV, Firma, PT, Yayasan, LSM, Koperasi, dll
  - ✓ Membantu Proses pengesahan Akta Pendirian Perusahaan pada PN. Depkeh, Deperindag dan Pengurusan Berita Negara
  - ✓ Pembuatan Kuasa Direksi, Pembukaan Cabang
  - ✓ Jual Beli Saham, Jual Beli Perusahaan
  - ✓ Membantu Proses Pengurusan NPWP, SIUP, TDP
- b. Perjanjian-perjanjian antara lain :
  - ✓ Perjanjian Pembagian Warisan, Perjanjian Kawin
  - ✓ Perjanjian untuk memisah / membagikan harta warisan
  - ✓ Pembuatan Kuasa Direksi, Pembukaan Cabang
  - ✓ Wasiat Hibah, Jual Beli bagian Hak Waris
  - ✓ Penyimpanan Surat Wasiat ( baik terbuka/tertutup)
  - ✓ Pengakuan Hutang dengan Jaminan Royalti Hak Tanggungan
  - ✓ Surat Kuasa, Pengikatan Jual Beli.

#### 4.2. Visi Misi

##### Visi

“Memantapkan Ikatan Notaris Indonesia sebagai satu-satunya wadah untuk membangun KEBANGGAAN berorganisasi dan KEJAYAAN NOTARIS”.

##### Misi

Meningkatkan Integritas dan Perlindungan Anggota dengan:

1. Meningkatkan pengetahuan keilmuan dan ke-organisasian serta bersinergi dengan lembaga pendidikan profesi.
2. Memperkuat fungsi kesekretariatan dan penyempurnaan sistem administrasi keanggotaan.
3. Bersinergi dengan IPPAT, asosiasi/lembaga yang terafiliasi dengan profesi dan seluruh Lembaga Pemerintahan.
4. Membangun kerja sama yang baik dengan Kepolisian dan Kejaksaan.
5. Mengoptimalkan organisasi dalam melindungi anggota untuk mencapai kebanggaan berorganisasi dan kejayaan notaris.

## **4.2. Hasil/Pembahasan**

### **4.2.1 Sistem Pemungutan Pajak Atas BPHTB Terkait Dengan Jual/ Beli Pada Kantor PPAT/ Notaris Muhammad Hasan Subu. SH.**

Sesuai 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.

Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menjelaskan tentang pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB), menurut prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem self assessment, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya dan besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).

Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi berdasarkan Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 pasal (26) tentang BPHTB.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya. Dalam kenyataan sehari-hari, banyak masyarakat bahkan tak mampu membedakan profesi notaris sesungguhnya. Di satu sisi, para Notaris adalah ibarat perusahaan jasa, yang mendapat honorarium dari para klien yang berurusan dengannya, sementara di sisi lain, notaris adalah pejabat pemerintah, yang mendapat Surat Keputusan dari Pemerintah, dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dan dilantik oleh Pemerintah Daerah setempat, yang sejak berlakunya Undang-undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris dilantik oleh Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Propinsi di mana Notaris ditempatkan. Fungsi Notaris sangat dibutuhkan, terutama dalam hal pembuatan akta pendirian perusahaan, seperti perseroan terbatas (PT), CV (perseroan komanditer), koperasi, Yayasan, maupun perjanjian-perjanjian kerja sama, bagi hasil, yang intinya mengarah ke bidang privat (atau keperdataan/hukum perdata).

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Hasan Subu, S.H. diangkat sebagai Notaris di wilayah Sungguminasa Kabupaten Gowa. Sehingga wilayah transaksi jual/beli tanah dan/atau bangunan yang ditangani oleh Bapak Hasan Subu di kabupaten Gowa.

Hasil wawancara yang dikemukakan oleh bapak Muhammad Hasan Subu, SH. selaku Notaris/PPAT terkait dengan subjek BPHTB atas jual beli tanah/bangunan adaah sebagai berikut :

“Subjek BPHTB yaitu Orang pribadi dan Badan hukum (koperasi, yayasan, perseroan terbatas/PT dan lain-lain yang dikategorikan sebagai badan hukum)".(12 Agustus 2018)

Dalam melakukan transaksi jual/beli tanah dan/atau bangunan yang ditangani oleh bapak Hasan Subu yaitu badan hukum dan orang pribadi. Badan hukum yang dimaksud adaalah pihak developer yang berbentuk PT. Setiap bulannya transaksi yang dilakukan tidak menentu karena terkadang bapak Hasan Subu menangani transaksi jual/beli tanah dan/atau bangunan Orang Pribadi sebanyak tiga sampai sepuluh transaksi.

Terkait dengan transaksi yang ditangani oleh notaris bapak Hasan Subu yaitu berupa tanah kosong dan tanah beserta bangunan yang sering dikategorikan dalam transaksi yang dilakukan developer karena developer bertugas membangun bangunan di atas tanah milik developer sendiri yang telah dipetakan kemudia nantinya akan ditawarkan kepada masyarakat.

Orang pribadi yang ingin menjual tanahnya datang ke kantor PPAT/Notaris dengan membawa berkas yang akan digunakan untuk memastikan apakah pemilik (subjek) benar-benar mempunyai hak atas tanah atau bangunan (objek) yang akan diperjual belikan dengan melihat (Sertifikat hak tanahnya, Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pengelolaan, Hak pakai). Kemudian notaris akan menghitung nilai jual, setelah mengetahui nilai jual maka pihak

notaris membawa hasil perhitungan nilai jual ke kantor pemerintah daerah setempat untuk mencocokkan objek dengan harga pasar di daerah tersebut. Setelah notaris mencocokkan harga pasar di kantor pemerintah daerah, notaris akan mengeluarkan akta otentik, akta otentik sendiri adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dengan NJOP yang telah ditentukan kemudian diserahkan kepada penjual. Sedangkan NJOP berguna sebagai patokan penjual dalam penentuan harga transaksi jual/beli tanah dan/atau bangunan. Begitupun dokumen yang disediakan oleh developer sama dengan dokumen yang disediakan oleh orang pribadi antara lain sertifikat hak tanah, bukti pelunasan PBB dan BPHTB yang telah disetujui oleh pemerintah daerah setempat.

Hasil wawancara yang dikemukakan oleh bapak Muhammad Hasan Subu, SH. selaku Notaris/PPAT terkait transaksi OP (penjual) serta kesiapan dokumen yang disediakan atau digunakan saat penjualan tanah serta tanah dan bangun yaitu sebagai berikut:

“Pertama-tama harus memastikan apakah pemilik (subjek) benar-benar mempunyai hak atas tanah atau bangunan (objek) yang akan diperjual belikan dengan melihat (Sertifikat hak tanahnya, Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pengelolaan, Hak pakai) serta membawa bukti pelunasan pajak bumi dan bangunan (pajak tahunan). Meminta identitas penjual berupa KTP atau pastor, bagi pemilik hak tanah dan/atau bangunan yang telah menikah diharuskan menyetor adanya bukti bahwa ia telah menikah (surat nikah) untuk memastikan apakah objek (tanah dan/atau bangunan) tersebut termasuk atau tidak terkait dengan harta bersama. Bagi pemilik (subjek) hak atas tanah telah meninggal dunia, maka diperlukan bukti keterangan ahli waris, untuk memastikan siapa saja yang berhak dan berapa jumlah ahli waris sebenarnya”. (12 Agustus 2018)

Setelah kesiapan dokumen dan penentuan NJOP maka penjual akan melakukan transaksi dengan harga yang telah disepakati pembeli kemudian penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT/Notaris dengan membawa bukti transaksi untuk menghitung kembali jumlah pajak BPHTB bagi pembeli dan PPh bagi penjual setelah notaris menghitung pajaknya pihak notaris akan meminta kepada penjual dan pembeli untuk melunasi hutang pajaknya serta memberitahukan dokumen yang perlu dipersiapkan sebelum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan. Setelah dokumen lengkap pihak notaris akan mengeluarkan akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana yang telah dijelaskan dari hasil wawancara sebelumnya.

Hasil wawancara yang dikemukakan oleh bapak Muhammad Hasan Subu, SH. selaku Notaris/PPAT terkait dengan sistem penjualan dalam melakukan transaksi, maka dokumen yang disediakan atau digunakan oleh PPAT saat penjualan tanah/bangunan sebagai berikut:

“Pertama-tama harus memastikan apakah pemilik (subjek) benar-benar mempunyai hak atas tanah atau bangunan (objek) yang akan diperjual belikan dengan melihat (Sertifikat hak tanahnya, Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pengelolaan, Hak pakai). Kedua memastikan apakah pembayaran BPHTB bagi pembeli dan PPh bagi penjual telah lunas. Ketiga meminta identitas para pihak (penjual dan pembeli). Keempat menyetorkan bukti pelunasan pajak bumi dan bangunan (pajak tahunan) kepada Notaris/PPAT. Kelima Bagi pemilik hak tanah, bangunan yang telah menikah diharuskan menyetor adanya bukti bahwa ia telah menikah (surat nikah) untuk memastikan apakah objek (tanah dan/atau bangunan) tersebut termasuk atau tidak terkait dengan harta bersama. Keenam bagi

pemilik (subjek) hak atas tanah telah meninggal dunia, maka diperlukan bukti keterangan ahli waris, untuk memastikan siapa saja yang berhak dan berapa jumlah ahli waris sebenarnya". (12 Agustus 2018)

Hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada bapak Muhammad Hasan Subu, SH. selaku Notaris/PPAT yang bertempat di Jalan Pallangga Raya (ruko jembatan kembar) Sungguminasa Kabupaten Gowa, terkait dengan pengenaaan atau pemungutan BPHTB mengemukakan bahwa:

"Pelaksanaan pengenaaan atau pemungutan BPHTB terkait jual/beli tanah dan bangunan belum berjalan sebagaimana yang diharapkan dimana kesadaran para subjek hukum (para pihak) yang terlibat masih sangat rendah sehingga dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB tidak maksimal oleh karena subjek hukum dalam hal objek pajak melalui jual beli tanah dan bangunan terkadang menutup-nutupi (tidak transparan dalam menyatakan harga maksimal yang sebenarnya)". (12 Agustus 2018)

Kesadaran yang dimaksud dalam hal ini adalah terdapat wajib pajak yang memanipulasi atau mencantumkan Dasar Pengenaan Pajak (DPP) sebenarnya dari transaksi yang dilakukan. Manipulasi yang dilakukan oleh wajib pajak sulit untuk dibuktikan karena pihak notaris hanya dapat menelusuri dari pihak yang terkait seperti pembeli dan brosur yang dibagikan. Adapun hubungan antara developer dan user adalah hubungan antara penjual dan pembeli, pihak developer selaku pemilik tanah dan user selaku pembeli. Pihak developer menjalin kerja sama dengan user untuk menjalankan proyek properti karena pihak user bertanggung jawab untuk

meyakinkan pihak bank atas pinjaman sistem kredit yang nantinya akan digunakan oleh developer untuk membangun bangunan.

Sebagaimana yang tercantum dalam UU Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris pasal 1 ayat (1) menyebutkan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya” sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pasal 1 ayat (1) kewenangan lainnya disebutkan pada pasal 15 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Notaris berwenang pula mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukakan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta, membuat Akta yang berkaitan dengan pertahanan, atau membuat Akta yang risalah lelang.

Hasil wawancara yang dikemukakan oleh bapak Muhammad Hasan Subu, SH. selaku Notaris/PPAT terkait dengan bagaimana peranan Notaris/PPAT dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB terkait jual/beli tanah dan/atau bangunan sebagai berikut:

“Peranan Notaris/PPAT adalah penting, karena dalam kedudukannya diberi kewenangan memungut pajak dimana pajak

(BPHTB) adalah merupakan atau salah satu sumber penerimaan negara yang besar” (12 Agustus 2018)

Hasil wawancara yang dikemukakan oleh bapak Muhammad Hasan Subu, SH. selaku Notaris/PPAT terkait dengan prosedur pengenaan tarif BPHTB sebagai berikut:

”5% dari nilai transaksi atau dilihat dari mana yang lebih tinggi antara harga transaksi yang sebenarnya atau nilai jual objek pajak (NJOP). Contoh: Harga transaksi Rp 100.000.000,- sementara NJOP Rp 90.000.000,- maka yang di ambil adalah harga transaksinya”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat disimpulkan bahwa tarif pengenaan atas BPHTB adalah 5% dari nilai transaksi atau dilihat dari mana yang lebih tinggi antara harga transaksinyang sebenarnya atau NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Contoh pengenaan tarif tersebut ialah apabila harga transaksi Rp 100.000.000 sementara NJOP sebesar Rp 90.000.000, maka yang dipilih sebagai dasar pengenaan adalah harga transaksinya.

Hasil wawancara yang dikemukakan oleh bapak Muhammad Hasan Subu, SH. selaku Notaris/PPAT terkait contoh perhitungan dalam menghitung pajak BPHTB sebagai berikut:

“Harga tanahnya Rp 100.000.000 sedangkan NJOP tidak kena pajak Rp 60.000.000 (sudah ketetapan). Maka nilai objek pajak yang dihutangbagi pembeli adalah:  $100.000.000 - 60.000.000 = 40.000.000 * 5/100 = 2.000.0000$  itulah nilai pajak atas BPHTB yang harus dibayar”. (12 Agustus 2018)

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa contoh perhitungan BPHTB ialah sebagai berikut:

Harga tanah : Rp 100.000.000

NJOP tidak kena pajak : Rp 60.000.000 (telah ditetapkan)

Maka nilai objek pajak yang dihutang bagi pembeli adalah:

$$100.000.000 - 60.000.000$$

$$= 40.000.000 * 5/100$$

$$= 2.000.000.$$



## **BAB V. PENUTUP**

### **5.1 Kesimpulan**

1. Sesuai 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. Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menjelaskan tentang pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (BPHTB), menurut prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem self assessment, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya dan besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).
2. Pendapatan BPHTB atas Jual Beli Tanah dan atau Bangunan pada Kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H telah sesuai dengan Undang-undang Nomor.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Tanah Bangunan (BPHTB) karena besarnya tarif yang ditetapkan adalah 5%. Pada penetapan Nilai Perolehan objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), nilai perolehan objek pajaknya masih harus ditelusuri oleh pihak notaris ke pihak yang terkait seperti, pembeli dan brosur yang dibagikan.

## 5.2 **Saran**

Sebaiknya pihak pemerintah dapat lebih memperhatikan PPAT/Notaris, dengan dibuat peraturan yang mengatur tentang PPAT/Notaris sebagai pihak pemungut pajak. Sehingga dapat dijadikan acuan apabila terdapat manipulasi harga transaksi yang dilakukan oleh wajib pajak, yang mengakibatkan kurang maksimalnya pemungutan pajak atas BPHTB yang dilakukan oleh PPAT/Notaris.

## Daftar pustaka

- [1] S. A. S.H, “pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah dan atau bangunan di kota semarang,” 2006.
- [2] M. Thosal, “judul Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Berbasis Potensi dan Target di Kota Makassar Tahun 2015-2016,” 2017.
- [3] S. Adimas Wahyu Widayat, *Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah*, vol. 1, 2016.
- [4] S. H. .SH, Pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah dan atau bangunan, semarang , 2006.
- [5] “undang-undang nomor 16 tahun 2009 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan,” 2009.
- [6] Qolbunhadi, “pengertian menurut para ahli,” [Online]. Available: <http://www.qolbunhadi.com>. [Diakses 02 Agustus 2018].
- [7] perpajakan, “pengertian menurut pendapat para ahli,” [Online]. Available: [www.pengertiandefinisi.com](http://www.pengertiandefinisi.com). [Diakses 02 Agustus 2018].
- [8] M. P. D. Mardiasmo, *Perpajakan*, Jakarta: Penerbit Andi, 2011.
- [9] P. D. Mardiasmo, *perpajakan*, jakarta: andi, 2011.
- [10] Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor. 3, Makassar: Walikota Makassar, 2010.

- [11] d. undang-undang, 1945.
- [12] pajak daerah dan retribusi daerah no.28, indonesia: presiden republik indonesia, 2009.
- [13] Undang-undang, "Undang-undang republik indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris.," dalam *undang-undang tentang jabatan notaris*, 2014.
- [14] peraturan pemerintah republik indonesia No. 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT, jakarta: menteri negara sekretaris negara republik indonesia, 1998.
- [15] J. A. B. d. D. J. Champion, Metode dan Masalah Penelitian Sosial, Bandung: PT Eresco, 1992.
- [16] M. Jusuf Soewadji, Pengantar Metodologi Penelitian, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2012.
- [17] A. A. S.R, Analisis Data Penelitian Kualitatif, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada , 2003.
- [18] Qolbunhadi, "Pengertian pajak menurut para ahli, fingsi dan jenis pajak," [Online]. Available: [www.qolbunhadi.com](http://www.qolbunhadi.com). [Diakses 2 Agustus 2018].
- [19] Perpajakan, "Pengertian menurut pendapat para ahli," [Online]. Available: <http://pengertiandefinisi.com>. [Diakses 2 Agustus 2018].
- [20] M. s. n. republikindonesia, "Peraturan pemerintah republik indonesia NO. 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT," Jakarta, 1998.
- [21] N. Setyaningsih, *Tinjauan Yuridis Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Transaksi Jual/Beli Tanah dan Bangunan*, 2009.

- [22] P. n. 2. t. 2016, "2016," dalam *PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang baru saja diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016*.
- [23] *judul Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Berbasis Potensi dan Target di Kota Makassar Tahun 2015-2016, 2017*.
- [24] u.-u. dasar, 1945.



**Lampiran 1 DAFTAR WAWANCARA MENGENAI TINJAUAN BPHTB ATAS JUAL BELI PADA KANTOR NOTARIS/PPAT Muhammad Hasan Subu, S.H.**

1	Bagaimana pelaksanaan pengenaan atau pemungutan BPHTB terkait jual/beli tanah dan bangunan.	Belum berjalan sebagaimana yang diharapkan dimana kesadaran para subjek hukum (para pihak) yang terlibat masih sangat rendah sehingga dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB tidak maksimal oleh karena subjek hukum dalam hal objek pajak melalui jual belitanah dan bangunan terkadang menutup-nutupi (tidak transparan dalam menyatakan harga maksimal yang sebenarnya).
2	Bagaimana peranan Notaris/PPAT dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB terkait jual/beli	Peranan Notaris/PPAT adalah penting, karena dalam kedudukannya diberi kewenangan memungut pajak dimana pajak (BPHTB) adalah merupakan atau salah satu sumber penerimaan negara yang besar.
3	Prosedur apa saja yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan jual/beli tanah dan bangunan	<p>Harus memastikan apakah pemilik (subjek) benar-benar mempunyai hak atas tanah atau bangunan (objek) yang akan diperjual belikan dengan melihat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat hak tanahnya: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hak milik</li> <li>✓ Hak guna usaha</li> <li>✓ Hak guna bangunan</li> <li>✓ Hak pengelolaan</li> <li>✓ Hak pakai</li> </ul> </li> <li>2. Pembayaran pelunasan BPHTB bagi pembeli dan PPh bagi penjual.</li> <li>3. Identitas para pihak (penjual dan pembeli).</li> </ol>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Bukti pelunasan pajak bumi dan bangunan (pajak tahunan).</li> <li>5. Bagi pemilik hak tanah, bangunan yang telah menikah diharuskan menyeter adanya bukti bahwa ia telah menikah (surat nikah) untuk memastikan apakah objek (tanah dan/atau bangunan) tersebut termasuk atau tidak terkait dengan harta bersama.</li> <li>6. Bagi pemilik (subjek) hak atas tanah telah meninggal dunia, maka diperlukan bukti keterangan ahli waris, untuk memastikan siapa saja yang berhak dan berapa jumlah ahli waris sebenarnya.</li> </ol>
4	Bagaimana sistem penjualan tanah dan bangunan di kantor PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subuh. SH	Sistem penjualan tanah setiap kantor sama saja mengacu pada undang-undang karena itu tidak ada bedanya kantor notaris A atau kantor notaris B ataupun disetiap kantor notaris.
5	Siapa saja subjek BPHTB atas jual/beli tanah dan bangunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Orang pribadi dan</li> <li>2. Badan hukum (koperasi, yayasan, perseroan terbatas/PT dan lain-lain yang dikategorikan sebagai badan hukum).</li> </ol>
6	Rumus perhitungan BPHTB	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Harga Rp 100.000.000</li> <li>2. NJOPTKP Rp 60.000.000 (nilai ketetapan)</li> </ol>

		<p>3. Maka nilai objek pajak yang dihitung bagi pembeli adalah:</p> $100.000.000 - 60.000.000$ $= 40.000.000 * 5/100$ $= 2.000.0000$
	<p>Berapa persen tarif yang dikenakan BPHTB dan bagaimana prosedur pengenaan tarif BPHTB</p>	<p>5% dari nilai transaksi atau dilihat dari mana yang lebih tinggi antara harga transaksi yang sebenarnya atau nilai jual objek pajak (NJOP).</p> <p>Contoh: nilai transaksi Rp.100.000,000 - NJOP Rp.90.000,000</p>
7	<p>Dokumen apa saja yang disediakan atau dibawa oleh subjek (penjual) saat penjualan tanah dan bangunan</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat hak tanahnya: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hak milik</li> <li>✓ Hak guna usaha</li> <li>✓ Hak guna bangunan</li> <li>✓ Hak pengelolaan</li> <li>✓ Hak pakai</li> </ul> </li> <li>2. Pembayaran pelunasan BPHTB bagi pembeli dan PPh bagi penjual.</li> <li>3. Identitas penjual.</li> <li>4. Pajak bumi dan bangunan (pajak tahunan).</li> <li>5. Bagi pemilik hak tanah, bangunan yang telah menikah diharuskan menyetor adanya bukti bahwa ia telah menikah (surat nikah) untuk memastikan apakah objek (tanah dan/atau bangunan)</li> </ol>

		tersebut termasuk atau tidak terkait dengan harta bersama.
--	--	---

PPAT/Notaris Muhammad Hasan Subu, S.H.

Tanda Tangan

.....

## **Lampiran 2 Surat Selesai Penelitian**

### **Lampiran 3 Judul Lampiran 3**