

ABSTRAK

Penelitian Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan Pencegahan Kecurangan Berkaitan Atas Pajak / Beban Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Pelaksanaan Proses Jual Beli Berdasarkan Kuasa Menjual Dengan Objek Jual Beli Sebidang Tanah Dan Bangunan, Di Kota Semarang, memiliki tujuan: 1) Untuk mengetahui peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan pencegahan pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah berkaitan dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), 2) Untuk mengetahui faktor-faktor yang timbul akibat peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penerapan pencegahan pelaksanaan Kuasa Jual Beli Tanah berkaitan dengan Beban Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Penelitian dengan metode yuridis empiris adalah penelitian tentang pengaruh berlakunya hukum terhadap masyarakat. Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah sumber yang diperoleh dari penelitian di lapangan, sedangkan sumber data sekunder yaitu yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan tersier. Kemudian data dianalisis secara kualitatif. Permasalahan dianalisis dengan teori keadilan dan teori Perpajakan Gaya Pikul.

Hasil penelitian menunjukkan: 1) Kewenangan Penerima kuasa tidak dapat dibuktikan secara riil atau tidak berlaku, kecuali dibuktikan dengan adanya Pengikatan Akta Jual-Beli (PPJB) yang didalamnya dimuat kata lunas. Jika tidak dilampirkan Pengikatan Akta Jual-Beli (PPJB) dikhawatirkan disalahgunakan atau dimanfaatkan oleh pihak yang menginginkan. Sesuai dengan pasal 1320 (KUHPerduta) tentang sahnya suatu perjanjian antara penerima kuasa dan pemberi kuasa. Dimana dalam proses bea balek nama maupun permohonan sertifikat Jual-Beli akibat adanya pemindahan hak atas tanah dan bangunan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh cliet atau pemohonan sertifikat adalah penyelesaian dalam pembayaran Pajak, yang dibebani pajak dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan yaitu Penjual dan Pembeli. Pembeli dikenai beban pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). 2) Faktor-Faktor Pencegah Pejabat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tidak timbul penyalahgunaan kuasa jual beli tanah berkaitan dengan beban pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), antara lain : a)Membuat surat pernyataan dibawah tangan diatas materai 6000, dan dimasukan di dalam warkah; b) Foto para pihak; c) Closed-Circuit Television (CCTV); d) Sidik Jari para pihak; e)Kwuitansi lunas Jual-beli Tanah yang harus ditulis sendiri oleh pihak itu sendiri; dan f)Memberikan Pesan Moral kepada para pihak agar tindakannya tersebut benar-benar jujur, berisikan: Bahwa Jual-Beli berdasarkan asas itikad baik dan kepatutan; Jual-Beli dilakukan secara Terang dan Tunai; dan Mohon Jujur mengenai jumlah transaksinya.

Kata kunci : *Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kuasa Jual-Beli, pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*

ABSTRACT

Research on the Role of Notaries and Land Deed Making Officials (PPAT) in the Application of Fraud Prevention Relating to Taxes dan Tax Charges for Acquiring Land / Building Rights (BPHTB) on the Implementation of the Purchase and Purchase Process Based on Authorization to Sell with the Object of Sale and Purchase of Plots of Land and Buildings, in the City Semarang, has the following objectives: 1) To determine the role of the Notary dan Land Deed Making Officer (PPAT) in the implementation of the prevention of the implementation of the Power Purchase of Land in relation to Tax Expenses on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), 2) To determine the factors that arises as a result of the role of the Notary dan Land Deed Making Officer (PPAT) in the implementation of prevention of the implementation of the Power of Sale and Purchase of Land in relation to Tax Expenses on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB).

The method used in this research is empirical juridical method. Research using the empirical juridical method is research on the effect of the law on society. This study uses primary data sources and secondary data sources. Primary data sources are sources obtained from field research, while secondary data sources consist of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary materials. Then the data were analyzed qualitatively. The problem is analyzed by using thw theory of justice and the theory of a sporty taxation.

The research results show: 1) The authority of the Power of Attorney cannot be proven in real or not valid, unless it is proven by the existence of a Sale-Purchase Deed (PPJB) which contains the word paid off. If it is not attached with the Sale-Purchase Agreement (PPJB), it is feared that it will be misused or used by the party who wants it. In accordance with Article 1320 (KUHPperdata) regarding the validity of an agreement between the power of attorney and the grantor of power. Where in the process of transfer of name or request for sale and purchase certificates due to the transfer of rights to land and buildings, one of the conditions that must be fulfilled by the cliet or certificate application is the settlement of tax payments, which are taxed in the process of transferring rights to land and buildings, namely the seller and Buyers. Buyers are subject to tax burdens in the form of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB). 2) Preventing Factors for Notary Officers and Land Deed Making Officials (PPAT) so that there is no misuse of the power of sale and purchase of land related to the tax burden of the acquisition of land and building rights, including: a) Making a statement letter under the above hand stamp 6000, and inserted in the document; b) Closed-Circuit Television (CCTV); c) Fingerprints of the parties; d) Receipt in full for the sale of land which must be written by the party itself; and e) Providing a Moral Message to the parties so that their actions are truly honest, containing: That the Sale and Purchase are based on the principles of good faith and propriety; Sale and Purchase conducted in a clear and cash manner; and Please be honest about the number of transactions.

Keywords: *Role of Notary or Land Deed Maker Official, Power of Sale and Purchase, Tax on Acquisition of Rights on Land and Buildings*