

**REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL
OBJEK PAJAK UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN
ASLI DAERAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN**

DISERTASI

Diajukan Dalam Rangka Ujian Terbuka Untuk Memenuhi Syarat
dalam Memperoleh Gelar Doktor Ilmu Hukum



OLEH :

SRI YULIANINGSIH

Nim: PDIH. 10302000288

Dibawah Bimbingan:

Promotor : Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum

Co. Promotor : Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum

**PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

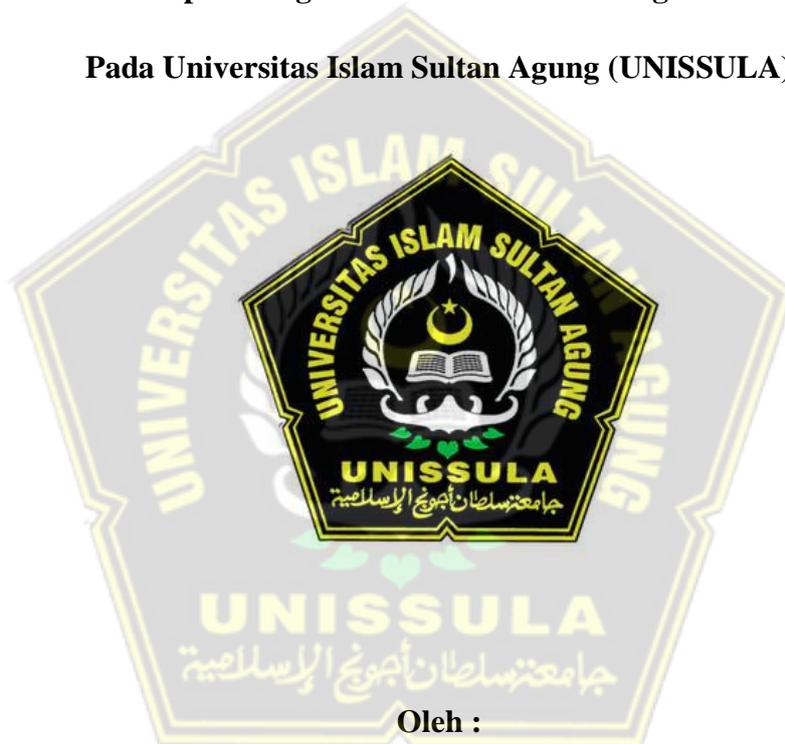
2022

**REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH BERDASARKAN
NILAI KEADILAN**

DISERTASI

Untuk memperoleh gelar Doktor dalam bidang Ilmu Hukum

Pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)



Oleh :

SRI YULIANINGSIH

Nim: PDIH. 10302000288

PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM UNISSULA SEMARANG

TAHUN 2022

LEMBAR PENGESAHAN

**REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH BERDASARKAN
NILAI KEADILAN**

DISERTASI

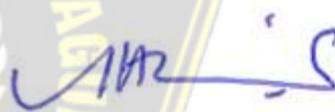
Untuk memenuhi salah satu syarat Ujian Tertutup
guna memperoleh gelar Doktor dalam Ilmu Hukum,
telah disetujui oleh Promotor dan Co-Promotor pada tanggal
seperti tertera di bawah ini

Promotor,

Co Promotor,


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum
M.Hum

NIDN. 06050366205

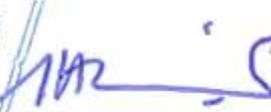

Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H.,

NIDN. 0621057002

Mengetahui,

Ketua Program Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung




Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.

NIDN. 0621057002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing/Tim Promotor dan masukan Tim Penelaah/Tim Penguji.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Semarang,

Yang membuat pernyataan,

UNISSULA
جامعة سلطان ابي جعفر الإسلامية

SRI YULIANINGSIH

Nim: PDIH. 10302000288

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rakhmat, taufik, hidayah dan innayah-Nya, sehingga penulisan Disertasi dengan judul **"REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN"** telah dapat diselesaikan di sela-sela kepenatan rutinitas dalam beraktifitas sehari-hari. Disertasi ini merupakan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Doktor pada Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penulisan Disertasi ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan moril berupa bimbingan dan arahan sehingga disertasi ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, diucapkan terima kasih kepada Promotor Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum, Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S. H., M. Hum, selaku Co-Promotor, yang telah membimbing serta memberikan arahan, masukan, kritik dan saran kepada penulis. Atas selesainya penulisan Disertasi ini, sebagai ungkapan rasa syukur dan rasa puas dari diri penulis, pada kesempatan ini penulis haturkan dalam bentuk ucapan terimakasih yang tak terhingga nilainya kepada :

1. Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang: Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum, beserta seluruh dosen dan staf yang telah memberikan bantuan berupa kesempatan / waktu, sarana dan prasarana kepada

- penulis untuk menimba ilmu Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Dr. H. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, beserta staf pengajar dan staf administrasi yang telah banyak memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan di Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
 3. Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S. H., M. Hum. selaku Ketua Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang dan selaku Co Promotor.
 4. Prof Dr H Gunarto S.H M.Hum, Prof Dr. Mahmutarom Al Rasyid S.H M.H, Dr Bambang Tri Bawono S.H M.H, Dr Widayati S.H M.H, Dr Jawade Hafidz S.H M.H dan Prof Dr Sri Endah Wahyuningsih SH M.Hum, selaku penguji sidang Promosi Gelar Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
 5. Terima kasih yang tak terhingga untuk suami tercinta dr. Darsono, dan ketiga putra/putri penulis, Alam Pralambang S.Ked, Niken Prasasti dan Sutra Dewangga yang senantiasa memberi dukungan, dorongan dan doa agar penulis dapat menyelesaikan disertasi ini.
 6. Keluarga kecilku, dr Undang Puji, bapak mertua Sikhan Citro Diharjo, kakak, adik, dan keluarga besar bapak Suadi Ronorejo, yang telah memberi dukungan dan do'a kepada penulis selama mengikuti pendidikan.

7. Segenap Civitas Akademika Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan semangat kebersamaannya telah membantu penulis dalam mengikuti pendidikan dan menyusun Disertasi ini.
8. Teman-teman seprofesi, teman seangkatan belajar di Program Doktor Ilmu Hukum (PDIH) Unissula Semarang dan teman lain yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang telah membantu penulis dalam pengumpulan data, dalam berdiskusi dan dalam penyelesaian Disertasi ini.
9. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, Bapak Drs. Agung Taufik Hidayat, Bapak Setyo Purwanto, A.Ptnh, MM., Bapak Bayu Indarto, S.Sit, MH., Bapak Bagus Iriyanto, S.Sit., MSi dan para staff yang telah membantu dalam penyusunan disertasi ini terima kasih atas dukungan dan motivasinya.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan disertasi ini.

Penulis sadar bahwa Disertasi ini adalah masih jauh dari harapan, oleh karenanya kritik, saran dan masukan yang membangun dari pembaca yang budiman, baik dari kalangan dosen, mahasiswa, praktisi hukum, maupun pemerhati persoalan hukum serta pihak lain sangat penulis harapkan, semoga hasil penulisan ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan implementasi hukum yang masih berkembang luas pada saat sekarang ini.

Semarang,

Penulis,

Sri Yulianingsih

Nim: PDIH. 10301800089

Abstrak

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah. Setelah para pihak sepakat dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan. Tujuan penelitian dalam disertasi ini adalah untuk menganalisis peran Notaris dalam penetapan NJOP saat ini belum memenuhi nilai keadilan, kelemahan peran Notaris PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini dan merekonstruksi peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.

Melalui paradigma konstruktifisme penelitian diarahkan untuk menghasilkan berbagai pemahaman yang bersifat rekonstruksi, dengan tema-tema sifat layak dipercaya (*trustworthiness*) dan otentisitas (*authenticity*). Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan *socio legal* yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan lembaga non doktrinal yang bersifat empiris/sosial dalam menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Teori yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya teori keadilan sebagai *Grand Theory*, teori sistem hukum sebagai *mieddle theory*, teori hukum progresif sebagai *applied theory*.

Hasil dari penelitian ini adalah 1) Regulasi penetapan NJOP saat ini belum memenuhi nilai keadilan, denda yang dikenakan kepada PPAT tidak tegas diatur dalam Undang-Undang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah selanjutnya dasar penerapan sanksi denda tersebut. 2) Kelemahan regulasi penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini. Kelemahan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini, yaitu: Kelemahan Dari Aspek Regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan Kelemahan Dari Aspek Struktural Pelaksanaan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 3) Rekonstruksi regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan yakni Kepala Daerah dalam menetapkan besarnya nilai jual objek pajak (NJOP) wajib mendasarkan sebagaimana diperintahkan oleh Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah betul-betul mencerminkan nilai yang sebenarnya, yang merupakan NJOP yang berbasis nilai keadilan dan dengan mengubah beberapa

Pasal yang terkait diantaranya Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB serta Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah

Kata Kunci: Rekonstruksi, Regulasi NJOP, Pendapatan Asli Daerah

Abstract

Transactions of transfer of ownership rights to land and buildings due to buying and selling are carried out before the PPAT in order to guarantee legal certainty of the transfer of land rights. After the parties agree and through calculations according to the transaction price, it turns out that the Sales Value of the Tax Object (NJOP) is unknown or lower than the NJOP used in the imposition of land and building tax in the year the acquisition occurs. The purpose of the research in this dissertation is to analyze the role of the Notary in determining the current NJOP that does not meet the value of justice, the weakness of the role of the Notary PPAT in determining the NJOP to increase the current local revenue and reconstructing the role of the Notary/PPAT in determining the NJOP to increase local revenue based on the value Justice.

Through the paradigm of constructivism, research is directed to produce various reconstructive understandings, with the themes of trustworthiness and authenticity. While the approach used is a socio-legal approach, namely by conducting reciprocal research between the law and non-doctrinal institutions that are empirical/social in studying the legal rules that apply in society. This research is descriptive analytical. The data analysis used in this research is qualitative data analysis. The theories used in this study include the theory of justice as Grand Theory, the theory of the legal system as a middle theory, progressive legal theory as an applied theory.

The results of this study are 1) The current NJOP stipulation regulations do not meet the value of justice, the fines imposed on PPAT are not regulated in Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies, then the basis for the application of these fines. 2) Weaknesses in the regulation of NJOP determination to increase local revenue at this time. Weaknesses of the regulation on the determination of the sale value of tax objects (NJOP) to increase local revenue at this time, namely: Weaknesses in the Regulatory Aspects of Selling Value of Tax Objects (NJOP) as a State Administrative (3) of the BPHTB Law stipulates that "If the Acquired Value of the Tax Object is unknown or lower than the Sales Value of the Tax Object used in the imposition of Taxes and Buildings in the year of acquisition, except for the appointment of a buyer in the auction, the tax base imposed shall be used is the selling value of the object of land, namely the Regional Head in determining the mandatory sale value of the tax object (NJOP) as ordered by the Regional Tax Law and Regional Levies and Regional Regulations truly reflect the value which is a NJOP based on the value of justice

and amend several articles related to Article 24 paragraph (1) of the Law of the Republic of Indonesia Number 20 of 2000 concerning Law Number 21 of 1997 concerning BPHTB and Article 79 paragraph (3) of Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies (PDRD Law).

Keywords: *Reconstruction, Regulation, NJOP, Local Revenue*

RINGKASAN DISERTASI

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak dipungut dari warga Negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Pembangunan nasional Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersamasama pemerintah. Peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak. Pajak merupakan alternatif yang sangat potensial. Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat potensial, maka sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat, selain karena jumlahnya yang relatif stabil juga merupakan cerminan partisipasi aktif masyarakat dalam membiayai pembangunan.

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum oleh Undang-Undang dan perturan hokum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan.

Penyetoran Pajak BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT, akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya. PPAT secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk mebantuu menghitung besarnya pajak

BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.

Realita yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa penyetoran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual-beli tanah antara penjual dan pembeli. Hal ini banyak terjadi yang mana nilai transaksi jual-beli tanah yang dicantumkan oleh penjual dan pembeli tidak sesuai dengan kondisi riil yang ada di lapangan, kebanyakan penjual dan pembeli mencantumkan nilai transaksi jual-beli tanah dan bangunan di bawah harga pasar, untuk menghindari pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Seorang Pejabat Umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya Pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama berkaitan dengan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.

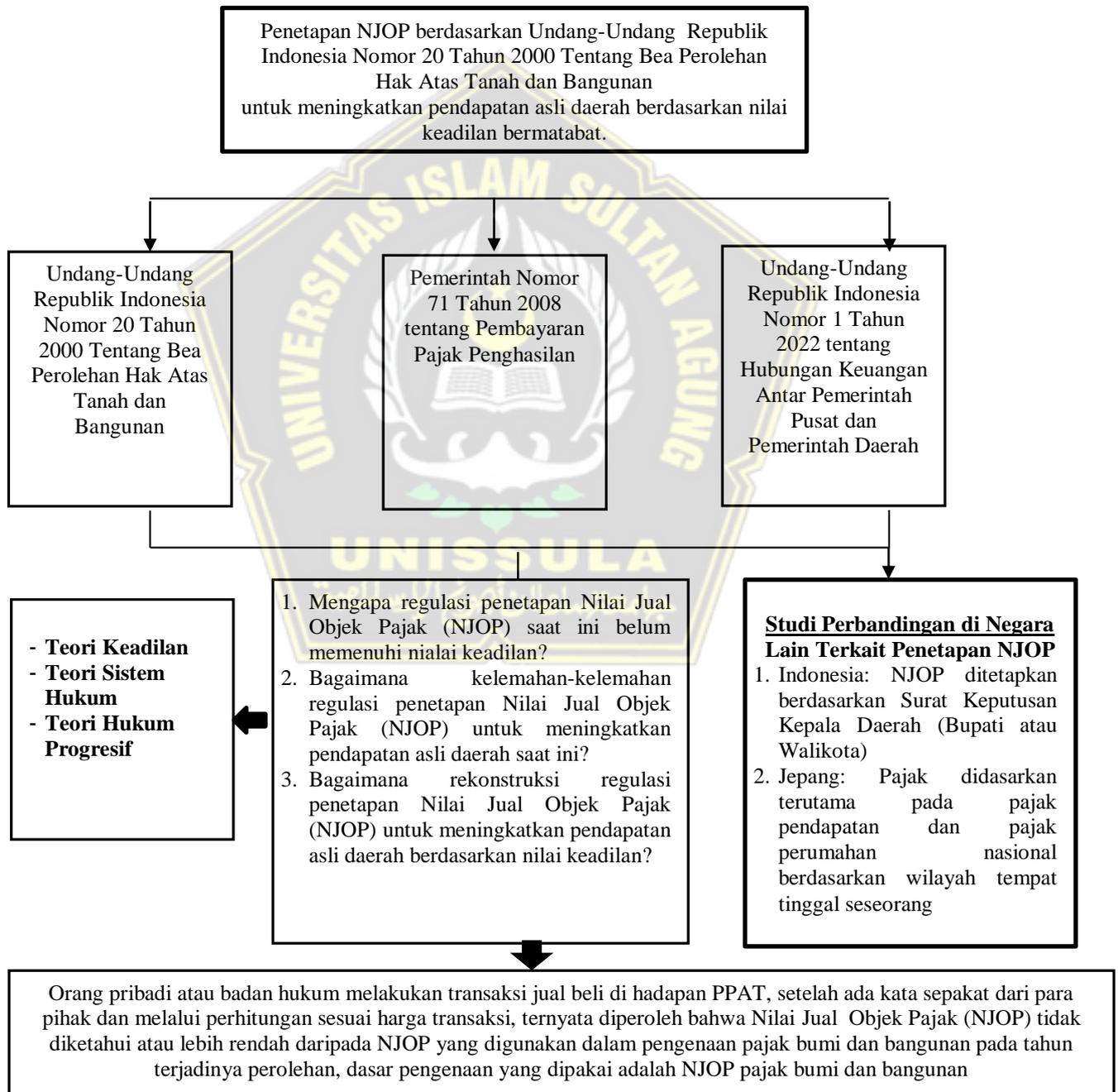
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat berperan penting dalam transaksi jual beli tanah, dimana secara tidak langsung telah ikut membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan terkait dengan tanah. Posisi PPAT sangat penting dalam penyampaian terkait dengan harga transaksi sebagai dasar penetapan BPHTB kepada masyarakat. Pembuatan akta jual beli dibuat pada saat obyek dan harga transaksi telah di sepakati dan telah dibayar secara lunas oleh pembeli, namun sebelumnya harus dilakukan verifikasi pajak sebagai syarat yang utama dalam transaksi jual beli tanah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah : 1) Mengapa peran Notaris PPAT dalam penetapan NJOP saat ini belum memenuhi nilai keadilan?, 2) Bagaimana kelemahan-kelemahan peran Notaris dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini?, 3) Bagaimana rekonstruksi peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan?.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *socio legal research*. Di dalam pendekatan *socio-legal research* berarti terdapat dua aspek penelitian. Pertama, aspek *legal research*, yakni objek penelitian tetap ada yang berupa hukum dalam arti "norm" peraturan perundang-undangan dan kedua, *socio research*, yaitu digunakannya metode dan teori ilmu-ilmu sosial tentang hukum untuk membantu peneliti dalam melakukan analisis. Berkaitan dengan permasalahan diatas, maka penulis menggunakan beberapa teori hukum untuk menganalisisnya yaitu 1) teori keadilan dan negara hukum sebagai *grand theory*, teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap

kasus. 2) teori bekerjanya hukum sebagai *middle theory*, menurut Robert B. Seidman dan William J. Chambliss, bahwa proses bekerjanya hukum sangat ditentukan oleh empat komponen utama, yakni lembaga pembuat hukum (undang-undang), birokrasi penegakan hukum, para pemegang peran, dan pengaruh kekuatan personal dan sosial. 3) Teori Kewenangan Sebagai *Applied Teori*, kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah, dengan demikian, pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, adapun kerangka pemikiran sebagai berikut:



↓

**REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN**

↓

Pasal Yang Rekontruksi

1. Pasal 24 ayat (1) UUDRI No. 20 Tahun 2000
2. Pasal 40 ayat (7) UUDRI No. 1 Tshun 2022

Wewenang
wewenang lainnya

15 ayat (1) UUJN) dan
ayat (2) UUJN dan
wewenang lainnya yang akan datang kemudian berdasarkan Pasal 15 ayat (3)
UUJN. Pasal 15 ayat (3) UUJN ini harus dikaitkan dengan Undang-Undang
Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-
undangan. Dalam pasal 7 ayat (1) undang-undang tersebut ditegaskan bahwa
jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia
sekarang ini, yaitu :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
4. Peraturan Pemerintah
5. Peraturan Daerah Provinsi
6. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746) menyebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT pada umumnya adalah Notaris.

Berkaitan dengan fungsi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam bidang hukum, namun demikian berdasarkan kebutuhan maka pemerintah menunjuk beberapa pejabat lain sebagai PPAT yaitu PPAT sementara dan PPAT khusus. Hal ini diatur di dalam Pasal (1) angka (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Sementara itu, berkenaan dengan tata cara pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan dikaitkan dengan ketentuan perpajakan, seorang PPAT di Kabupaten Samosir tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1), dan ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo Pasal 91 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dimana “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan PPAT Khusus hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah

wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD” kepada PPAT.

Dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB maka cara yang dilakukan oleh PPAT adalah :

- 1) Menentukan saat BPHTB terutang;
- 2) Menghitung besarnya BPHTB terutang;
- 3) Melihat pembayaran BPHTB terutang;
- 4) Membuat Laporan Pembuatan Akta.
- 5) Saat pajak terutang yang menjadi perhatian PPAT yaitu:
- 6) jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 7) tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 8) hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 9) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- 10) hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Untuk penentuan dan penyesuaian NJOP dilakukan analisis perbandingan dan penyesuaian paling tidak dengan tiga data harga pasar atas beberapa tanah yang sesuai sebagai data pembanding untuk memperoleh nilai yang wajar. Untuk mendapatkan nilai yang mencerminkan harga pasar yang wajar data harga tanah yang digunakan sebagai pembanding diperoleh dari data transaksi yang baru saja terjadi atas tanah yang sesuai dan letaknya tidak terlalu jauh dari tanah yang dinilai.

Hambatan-hambatan yang timbul bagi PPAT dalam pelaksanaan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB adalah sebagai berikut :

1. Pengetahuan Masyarakat Terhadap BPHTB yang rendah;
2. Batasan tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB;
3. Nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak tidak diketahui;
4. Bukti pembayaran yang palsu
5. NJOP PBB yang terlalu rendah
6. Reward terhadap PPAT tidak ada

Adapun cara mengatasi hambatan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Membuat program sosialisasi setiap tahun yang dilaksanakan dengan penyerahan SPPT PBB ke Pemerintah Daerah.
2. Mencetak lebih awal SPPT PBB pada awal tahun dan segera membagikan lebih awal lewat Pemerintah Daerah kepada Wajib Pajak
3. Perlu diadakan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat untuk mengadakan program prona
4. Terhadap wajib pajak (klien), notaris selalu memberikan penyuluhan mengenai perkembangan peraturan BPHTB, sehingga wajib pajak (klien) mengetahui perkembangan peraturan BPHTB apabila terjadi perubahan
5. Terhadap wajib pajak (klien), notaris selalu memberikan penyuluhan mengenai perkembangan peraturan BPHTB, sehingga wajib pajak (klien) mengetahui perkembangan peraturan BPHTB apabila terjadi perubahan

Sanksi Perpajakan atas PPAT/Notaris yang tidak melaksanakan ketentuan terhadap akta yang ditandatangani tapi belum dibayar BPHTB-nya diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2011 Tentang Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 14 ayat (1) disebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Notaris atau PPAT memiliki fungsi yang signifikan dalam pemungutan pajak yaitu dalam rangka membantu pemerintah dalam hal ini Direktorat Jendral Pajak untuk mengumpulkan pajak dari wajib pajak dan secara spesifik dalam hal memberikan data yang akurat kepada Direktorat Jendral Pajak. Pemberian data yang akurat tersebut, yang semuanya tertera dalam akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT, berikut pemberian Laporan Pembuatan Akta setiap bulannya kepada Direktorat Jendral Pajak yang dilakukan oleh Notaris atau PPAT. Fungsi notaris atau PPAT sebagai penyuluh hukum kepada wajib pajak agar wajib pajak lebih patuh lagi dan lebih jujur dalam hal Nilai transaksi yang dilakukan dalam pengalihan hak. Pembayaran PPh dan BPHTB sebelum penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berfungsi sebagai pengaman bagi notaris atau PPAT.

Rekontruksi Regulasi Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Berdasarkan Nilai Keadilan

No.	Perihal	Uraian
1.	Dasar Rekonstruksi	Memadukan kearifan local nilai keadilan dengan kearifan internasioanl mengenai peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP
2	Rekonstruksi Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah	<p>1. Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan</p> <p>1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.</p> <p>2. Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah “Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah”</p>

3	Tujuan Rekonstruksi	Memberikan rasa keadilan bagi masyarakat melalui peran Notaris -PPAT dalam Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah
---	---------------------	---

Rekontruksi Regulasi Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Berdasarkan Nilai Keadilan

No	Sebelum Rekontruksi	Kelemahan	Rekontruksi
1	Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”	<ul style="list-style-type: none"> - Membatasi tugas dan kewenangan Notaris-PPAT - Belum ada kontribusi dari Notaris PPAT dalam upaya peningkatan Pajak Daerah - 	“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris diberikan kewenangan dengan persetujuan Kepala Daerah dalam menentukan nilai pajak untuk peningkatan pembayaran pajak berupa setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”
2	Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah “Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah”	Masih dilakukan secara subyektif nilai transaksi dasar perhitungan BPHTB Belum ada kontribusi dari Notaris PPAT dalam upaya peningkatan Pajak Daerah	“Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan melibatkan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”

Adapun saran yang dapat penulis berikan untuk mengatasi permasalahan diatas antara lain :

1. Diharapkan Notaris selaku PPAT dapat memberikan penjelasan yang baik kepada kliennya, dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pajak NJOP, dan diharapkan bahwa Notaris sebagai salah satu mitra kerja aparaturnya pajak yang juga adalah salah satu pejabat negara dapat membantu berperan aktif dalam hal menegakkan hukum pajak, sehingga tercapai kepastian hukum dalam bidang perpajakan.
2. Kerjasama yang sudah terjalin dengan baik antara pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah dengan Notaris/PPAT, BPN serta KPP Pratama dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di daerah harus terus ditingkatkan mengingat peningkatan pelayanan yang baik kepada Wajib Pajak mempunyai peranan dalam meningkatkan potensi dari pajak NJOP.
3. Pemerintah Kabupaten Kendal hendaknya melakukan pengawasan dan pengendalian secara sistemik dan terus menerus sehingga tidak terjadi penyimpangan pelaksanaan pemungutan pajak NJOP di lapangan.

Penyusunan Disertasi yang penulis lakukan diharapkan dapat memberikan dampak / implikasi baik secara teoritis maupun praktis antara lain :

1. Implikasi Paradigmatik
Perubahan paradigma konstruktivisme dengan peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.
2. Implikasi Teoritik
Perubahan paradigma konstruktivisme dengan peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.
3. Implikasi Praktis
Implikasi praktis, hasil dari penelitian ini memberikan kontribusi yang sangat penting bagi para Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah.

SUMMARY OF DISERTATION

Tax is one of the sources of state revenue that is used to carry out development for all Indonesian people. Taxes are collected from Indonesian citizens and become one of the obligations that can be forced to collect. Indonesia's national development is basically carried out by the community together with the government. The role of the community in financing development must continue to be grown by increasing public awareness about their obligation to pay taxes. Tax is a very potential alternative. Taxes as a source of very potential state revenue, the tax sector is a very appropriate choice, apart from the relatively stable amount that is also a reflection of the active participation of the community in financing development.

The potential source of tax that should be explored according to the current economic situation and condition as well as the development of the nation's development is the type of Customs Tax on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB). Customs for the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) is one of the objective taxes or material taxes where the tax payable is based first on what is the object of the tax and then pays attention to who is the tax subject. Fee for the acquisition of land and building rights (hereinafter referred to as BPHTB) is a tax imposed on the acquisition of land or building rights, namely legal actions or events that result in the acquisition of land and or building rights by individuals or entities. The object of the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) is the acquisition of rights to land and or buildings which can be in the form of land (including plants on it), and buildings. The acquisition of rights to land and buildings occurs because of the transfer of rights which includes legal events and legal actions that occur between individuals or legal entities as legal subjects by law and the applicable legal regulations are given the authority to have rights to land and buildings.

The BPHTB tax deposit is the authority of the non-PPAT taxpayer, but the PPAT can deposit the BPHTB tax as a person trusted by its customers. PPAT indirectly reduces the burden of the tax authorities to help calculate

the amount of BPHTB taxes owed, and can also help taxpayers to calculate and deposit taxes owed.

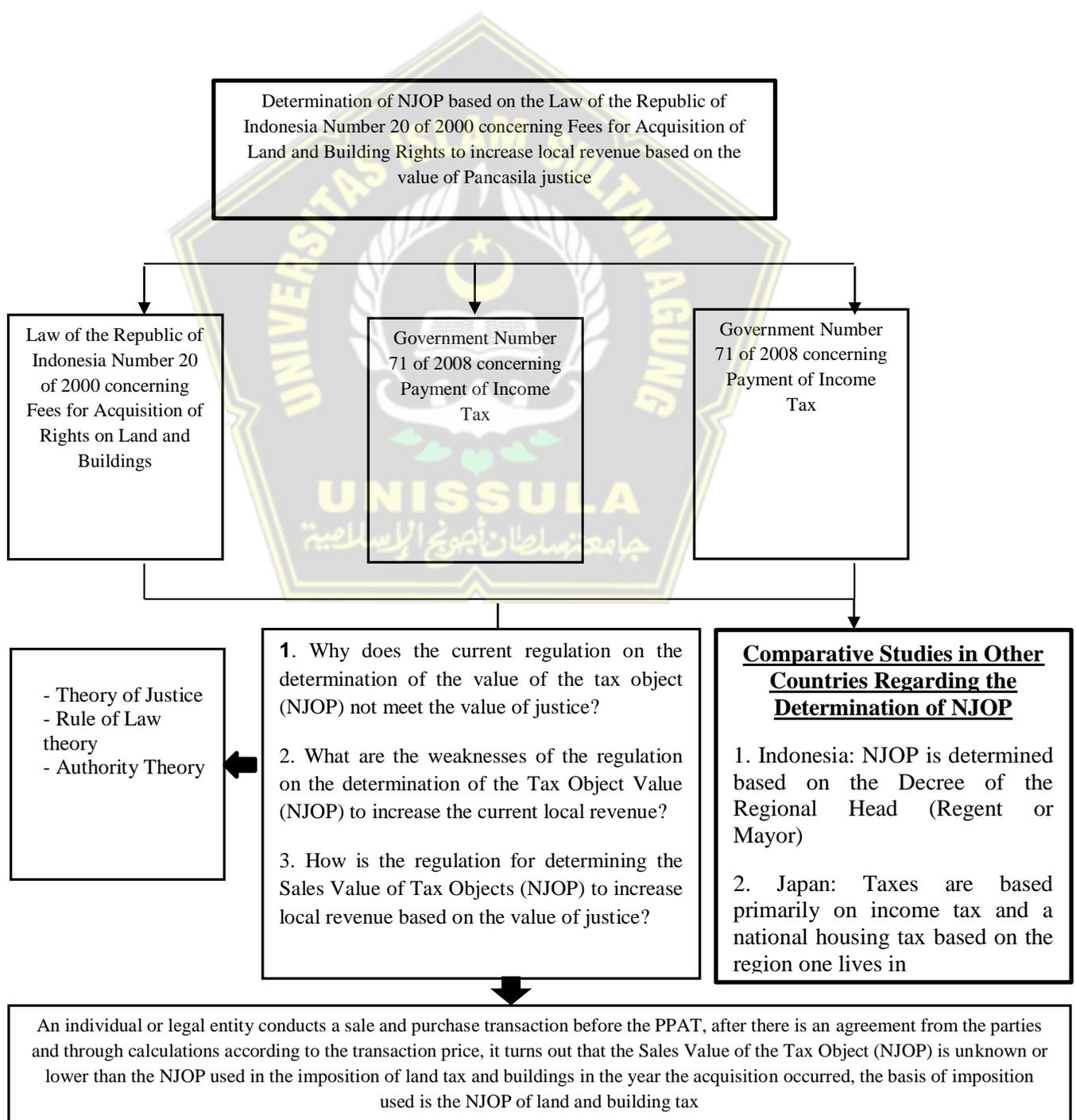
The reality that occurs in the community shows that the payment of BPHTB Taxes is not in accordance with the value of the land sale and purchase transaction between the seller and the buyer. This happens a lot where the value of the sale and purchase of land listed by the seller and the buyer is not in accordance with the real conditions in the field, most sellers and buyers include the value of the sale and purchase transaction of land and buildings below the market price, to avoid paying taxes. Fees for Acquisition of Land and Building Rights. A Public Official, in this case a Notary as a Land Deed Making Officer (PPAT), in carrying out his work as a deed maker, cannot be separated from taxation, who is directly dealing with prospective taxpayers, so it is appropriate that the official participates in providing appeals to prospective taxpayers. the taxpayer to complete his obligation to pay taxes, in practice the Customs Tax on Land and Building Rights Acquisition (BPHTB) is a tax that is directly related to the duties and work of a Notary as a Land Deed Maker Official (PPAT). This is related to the transaction process for the transfer of land and building rights, especially related to the sale and purchase transactions of land and building rights.

Land Deed Maker Officials (PPAT) have a very important role in land sale and purchase transactions, which indirectly have helped the Head of Regency/City BPN to carry out activities related to land. PPAT's position is very important in the delivery of transaction prices as the basis for determining BPHTB to the public. The deed of sale and purchase is made when the object and the transaction price have been agreed upon and have been paid in full by the buyer, but before that, tax verification must be carried out as the main requirement in the land sale and purchase transaction. Based on the background described above, the main issues are: 1) Why does the role of the PPAT Notary in determining the current NJOP not meet the value of justice? this?, 3) How is the reconstruction of the role of the Notary/PPAT in determining the NJOP to increase revenue.

The approach method used in this research is socio legal research. In the socio-legal research approach, there are two aspects of research. First, the legal aspect of research, namely the object of research remains in the form of law in the sense of "norm" legislation and second, socio research, namely the use of methods and theories of social sciences about law to assist researchers in conducting analysis. In connection with the above problems, the authors use several legal theories to analyze them, namely 1) the theory of justice and the rule of law as a grand theory, this theory has a sacred and noble task of law, namely justice by giving everyone what he deserves and requires regulations. separately for each case. 2) the theory of the work of law as a middle theory, according to Robert B. Seidman and William J. Chambliss, that the process of working the law is largely determined by four main components, namely law-making institutions (laws), law enforcement bureaucracies, role holders, and influence of personal and social forces. 3) Authority Theory As an Applied Theory, authority must be based on existing

legal provisions (the constitution), so that authority is a legitimate authority, thus, officials (organs) in issuing decisions are supported by the source of that authority.

Based on the description above, the framework of thought is as follows:



↓

RECONSTRUCTION OF REGULATIONS FOR ESTABLISHING THE SELLING VALUE OF TAX OBJECTS TO INCREASE REGIONAL ORIGINAL INCOME BASED ON THE VALUE OF JUSTICE

↓

Article Reconstruction

- 1) Article 24 paragraph (1)
UUDRI no. 20 Year 2000
- 2) Article 40 paragraph (7)
UUDRI no. 1 Tshun 2022

The authority of the Regional Government (UUJN) and other authorities as referred to in Article 15 paragraph (1) of the UUJN and other powers that will come later based on Article 15 paragraph (2) of the UUJN. Article 15 paragraph (3) of this UUJN must be linked to Law Number 12 of 2011 concerning the Establishment of Legislation. In article 7 paragraph (1) of the law it is emphasized that the types and hierarchies of the laws and regulations currently in force in Indonesia are:

1. The 1945 Constitution of the Republic of Indonesia
2. Decree of the People's Consultative Assembly
3. Laws/Government Regulations in Lieu of Laws
4. Government Regulation
5. Provincial Regulations
6. Regency/City Regional Regulations

Based on Article 1 paragraph (1) Government Regulation (PP) Number 37 of 1998 concerning the Position Regulation of Land Deed Making Officials (Promulgated in the State Gazette of 1998 Number 52, Supplement to the State Gazette Number 3746) states that PPAT is a Public Official who is authorized to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding land rights or property rights over flat units. PPAT in general is a Notary.

In relation to the function of a Notary as a public official authorized to make authentic deeds in the legal field, however, based on need, the government appoints several other officials as PPAT, namely temporary PPAT and special PPAT. This is regulated in Article (1) number (2) and (3) of Law Number 37 of 1998 concerning PPAT. Meanwhile, with regard to the procedure for making a deed of sale and purchase of land and/or buildings associated with tax provisions, a PPAT in Samosir Regency is subject to the provisions in Article 9 paragraph (1) and paragraph (3) of Regional Regulation of Samosir Regency Number 9 of 2011 regarding Fees for Acquisition of Land and Building Rights in conjunction with Article 91 paragraph (1) and paragraph (3) of Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies, where "Officials Making Land

Deeds/Notaries and Special PPATs may only sign the deed of transfer rights to land and/or buildings after the taxpayer submits proof of tax payment in the form of SSPD” to PPAT.

In supervising and securing BPHTB receipts, the methods used by PPAT are:

- 1) Determine when the BPHTB is due;
- 2) Calculate the amount of the outstanding BPHTB;
- 3) Seeing the outstanding BPHTB payments;
- 4) Making a Deed Report.
- 5) When taxes are payable, PPAT's attention is:
- 6) sale and purchase is from the date the deed is made and signed;
- 7) the exchange is from the date the deed is made and signed;
- 8) the grant is from the date the deed was made and signed;
- 9) the separation of rights resulting in the transfer is from the date the deed was made and signed;
- 10) the prize is from the date the deed was made and signed.

To determine and adjust the NJOP, a comparative analysis and adjustment is carried out with at least three market price data for several suitable lands as comparison data to obtain a fair value. To obtain a value that reflects a fair market price, the land price data used as a comparison is obtained from transaction data that has just occurred on the appropriate land and is located not too far from the land being assessed. The obstacles that arise for PPAT in the implementation of supervision and security of BPHTB receipts are as follows:

1. Public knowledge of BPHTB is low;
2. Limitations on PPAT's obligations in viewing BPHTB payments;
3. The value of the transaction agreed upon by the parties is unknown;
4. Fake proof of payment
5. UN NJOP that is too low
6. There is no reward for PPAT

The ways to overcome these obstacles are as follows:

1. Make a socialization program every year which is carried out by submitting the SPPT PBB to the Regional Government.
2. Early printing of SPPT PBB at the beginning of the year and immediately distributing it early through the Regional Government to Taxpayers
3. It is necessary to coordinate with the local National Land Agency (BPN) to conduct a prona program
4. To taxpayers (clients), notaries always provide counseling regarding the development of BPHTB regulations, so that taxpayers (clients) know the development of BPHTB regulations if there are changes
5. For taxpayers (clients), notaries always provide counseling regarding the development of BPHTB regulations, so that taxpayers (clients) know the development of BPHTB regulations if there are changes

Tax sanctions on PPAT/Notary who do not implement the provisions of the deed signed but the BPHTB has not been paid is regulated in Regional Regulation Number 17 of 2011 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights Article 14 paragraph (1) states: and the head of the office in charge of state auction services, violating the provisions as referred to in Article 12 paragraph (1) and paragraph (2) shall be subject to administrative sanctions in the form of a fine of Rp. 7,500,000,000.00 (seven million five hundred thousand rupiah) for each violation.

Notaries or PPATs have a significant function in tax collection, namely in order to assist the government in this case the Directorate General of Taxes to collect taxes from taxpayers and specifically in terms of providing accurate data to the Directorate General of Taxes. The provision of accurate data, all of which are listed in the deed made by a Notary or PPAT, along with the provision of a monthly Deed Report to the Directorate General of Taxes which is carried out by a Notary or PPAT. The function of a notary or PPAT as a legal advisor to taxpayers so that taxpayers are more obedient and more honest in terms of the value of transactions carried out in the transfer of rights. Payment of PPh and BPHTB before signing the deed of transfer of rights to land and or buildings serves as a safeguard for the notary or PPAT.

Table

Reconstruction of NJOP Determination Regulations for Increasing Regional Original Income Based on the Value of Justice

No.	Perihal	Uraian
1.	Dasar Rekonstruksi	Memadukan kearifan local nilai keadilan dengan kearifan internasioanl mengenai peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP
2	Rekonstruksi Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah	<p>1. Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan</p> <p>1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.</p> <p>2. Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah “Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah”</p>

3	Tujuan Rekonstruksi	Memberikan rasa keadilan bagi masyarakat melalui peran Notaris -PPAT dalam Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Reconstruction of NJOP Determination Regulations to Increase Regional Original Income Based on the Value of Justice

No	Before Reconstruction	Weakness	Reconstruction
1	<p>Article 24 paragraph (1) of the Law of the Republic of Indonesia Number 20 of 2000 concerning Amendments to Law Number 21 of 1997 concerning Customs for Acquisition of Land and Building Rights</p> <p>“The Land Deed Maker/Notary Officer can only sign the deed of transfer of rights on land and or buildings when the Taxpayer submits proof of tax payment in the form of Payment of Duty for the Acquisition of Land and Building Rights”</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limiting the duties and authority of the Notary-PPAT - There has been no contribution from the PPAT Notary in an effort to increase Regional Taxes 	<p>“The Land Deed Maker/Notary Official is given the authority with the approval of the Regional Head in determining the tax value for increasing tax payments in the form of a deposit for Land and Building Rights Acquisition Fees”</p>
2	<p>Article 40 paragraph (7) Law Number 1 of 2022 concerning</p>	<p>Still done subjectively the basic transaction value of BPHTB calculation</p>	<p>"The amount of NJOP is determined by the Regional Head by involving a</p>

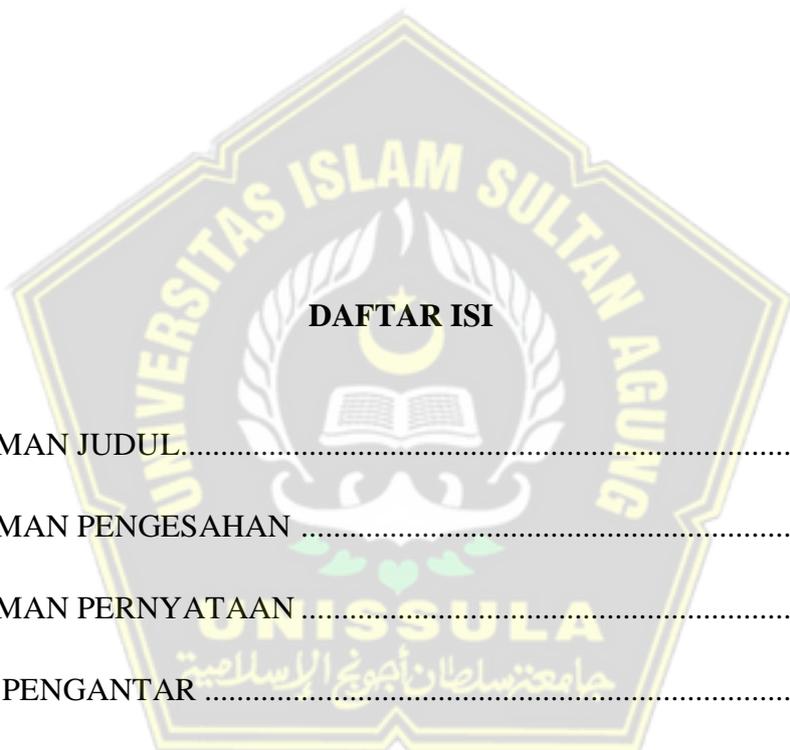
	<p>Financial Relations between the Central Government and Regional Governments "The amount of NJOP is determined by the Regional Head"</p>	<p>There has been no contribution from the PPAT Notary in an effort to increase Regional Taxes</p>	<p>Notary and Land Deed Making Officer (PPAT)"</p>
--	---	--	---

The suggestions that the author can give to overcome the problems above include:

1. It is hoped that the Notary as PPAT can provide a good explanation to his client, in terms of Land and Building Taxes, especially the NJOP tax, and it is hoped that the Notary as one of the partners of the tax apparatus who is also one of the state officials can help play an active role in enforcing the law taxes, so as to achieve legal certainty in the field of taxation.
2. Well-established cooperation between local governments through the Regional Revenue Service and Notaries/PPAT, BPN and KPP Pratama in the implementation of BPHTB collection in the regions must continue to be improved considering that improving good service to taxpayers has a role in increasing the potential of NJOP taxes.
3. The Kendal Regency Government should carry out systematic and continuous supervision and control so that there are no deviations in the implementation of NJOP tax collection in the field.

The preparation of the dissertation that the author is doing is expected to have an impact / implication both theoretically and practically, including:

1. **Paradigmatic Implication**
Constructivism paradigm shift with the role of a Notary/PPAT in determining the NJOP to increase local revenue based on the value of justice.
2. **Theoretical Implications**
Constructivism paradigm shift with the role of a Notary/PPAT in determining the NJOP to increase local revenue based on the value of justice.
3. **Practical Implications**
Practical implications, the results of this study provide a very important contribution for Notaries/PPAT in determining NJOP to increase local revenue.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
RINGKASAN DISERTASI.....	x
SUMMARY OF DISERTATION.....	xvii
DAFTAR ISI	xxiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	11
E. Kerangka Teori	12
F. Kerangka Pemikiran	34
G. Kerangka Konseptual	36
H. Metode Penelitian	45
I. Sistematika Penulisan	54
J. Originalitas Penelitian.....	55

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Notaris	58
1. Pengertian Notaris dan Dasar Hukum Notaris di Indonesia	58

2.	Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum	
		66
3.	Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris	70
4.	Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris	
		77
5.	Tempat Kedudukan, Formasi, dan Wilayah Jabatan Notaris ...	79
6.	Cuti Notaris	82
B.	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	86
1.	Pengertian Dasar Ketentuan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	86
2.	Syarat-Syarat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	88
3.	Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	89
4.	Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	93
C.	Pemungutan Pajak di Indonesia	96
1.	Pengertian Pajak	96
2.	Fungsi Pemungutan Pajak	99
3.	Syarat Pemungutan Pajak	99
4.	Asas dan Teori Pemungutan Pajak	
		101
5.	Pengelompokan Pajak	
		103

6. Sistem Pemugutan Pajak	105
7. Wajib Pajak	106
8. Pembayaran, Pemotongan/Pemungutan dan Pelaporan	111
9. Pajak Bumi Bangunan	118
10. Pajak Dalam Islam.....	127
D. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	131
1. Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam Pajak Bumi dan Bangunan	131
2. Faktor-Faktor Penentu Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak . (NJOP)	133
3. Penyelesaian Sengketa PBB antara Wajib Pajak dan Pejabat Pajak	134
E. Pendapatan Asli Daerah (PAD)	141
1. Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)	141

2. Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)	
	143
3. Dasar Hukum Pendapatan Asli Daerah (PAD)	
	146
4. Keuangan Daerah	146
5. Retribusi Daerah	
	150

BAB III REGULASI PENETAPAN NJOP SAAT INI BELUM MEMENUHI NILAI KEADILAN

A. Otonomi Daerah Kabupaten/Kota Sebagai Otonomi Luas	
	159
B. Pengaturan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten/Kota.....	
	164
C. Pelaksanaan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	181
D. Notaris-PPAT Dalam Penetapan Nilai Jual Objek Pajak.....	196

BAB IV KELEMAHAN REGULASI PENETAPAN NJOP UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH SAAT INI

A. Kelemahan Dari Aspek Regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Keputusan Tata Usaha Negara	
	212
B. Kelemahan Dari Aspek Struktural Pelaksanaan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	218

C. Kelemahan Dari Aspek PPAT Dalam Pelaksanaan Pengawasan dan Pengamanan Penerimaan BPHTB.....	226
D. Kelemahan Dari Aspek Sanksi Perpajakan Atas PPAT Yang Tidak Melaksanakan Ketentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	242

BAB V REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NJOP UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN

A. Pancasila Sebagai Dasar Falsafah Pemungutan Pajak di Indonesia.....	247
B. Pajak dalam Perspektif Islam	253
C. Perbandingan Dengan Negara Lain dalam Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	261
D. Rekonstruksi Regulasi Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Berdasarkan Nilai Keadilan.....	306

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	317
B. Saran	320
C. Implikasi Kajian Disertasi	320
1. Implikasi Pradigmatik	320
2. Implikasi Teoritik	321
3. Implikasi Praktis	321



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era global saat ini, tanah menjadi pilihan yang menjanjikan untuk dipergunakan sebagai salah satu bisnis oleh masyarakat Indonesia. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar, untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.¹ Tanah menjadi sesuatu yang ekonomis karena sifatnya yang dapat dialihkan. Oleh karena itu, bagi mereka yang memberikan dan memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan bagi seluruh rakyat Indonesia. Pajak dipungut dari warga Negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Pembangunan nasional Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat bersama-sama pemerintah. Peran masyarakat dalam pembiayaan pembangunan harus terus ditumbuhkan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang kewajibannya membayar pajak.

¹ Aristansti Widyaningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 205.

Pajak merupakan alternatif yang sangat potensial. Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat potensial, maka sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat, selain karena jumlahnya yang relatif stabil juga merupakan cerminan partisipasi aktif masyarakat dalam membiayai pembangunan. Penggolongan pajak menurut lembaga pemungutannya dibedakan menjadi dua, yaitu: ²

1. Pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat

Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

2. Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah

Pajak Daerah adalah pungutan wajib atas orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.³

Sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea

² Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi 2011*, (Yogyakarta: Penerbit Andi. 2011), hlm. 55

³ Bambang Prakosa, Kesit, *Pajak dan Retribusi Daerah. Edisi Revisi*, (Yogyakarta: UII Press. 2005), hlm. 67

Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum oleh Undang-Undang dan perturan hokum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan.⁴

Transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan karena jual-beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT guna menjamin kepastian hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPAT dalam menjalankan jabatannya

⁴ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat), hlm. 78

harus memberikan penjelasan mengenai akta peralihan hak serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi para pihak, diantaranya yaitu menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang karenanya yakni Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.⁵

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP pajak bumi dan bangunan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dijelaskan bahwa besaran pokok BPHTB yang terutang karena jual beli dihitung dengan cara mengurangi NJOP dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), selanjutnya dikali 5% sesuai dengan Pasal 8 dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = (\text{NJOP} - \text{NPOTKP}) \times 5\%$$

Dalam proses pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berkaitan dengan beberapa macam pajak yaitu Pajak Penghasilan (PPh) bagi mereka yang

⁵ P. Mariot Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2005), hlm. 77

memberikan hak atas tanah dan atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Pihak yang mengalihkan yang berarti telah menerima penghasilan sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf (d) dari UU PPh maka penghasilan tersebut dapat dikenai pajak yang bersifat final. Oleh karena itu pengenaan pajak penghasilan termasuk sifat, besarnya dan tata cara pelaksanaan pembayaran, pemotongan atau pemungutan atas jenis-jenis penghasilan tersebut diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, yang telah diubah beberapa kali dengan terakhir Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah PPh).

Penyetoran Pajak BPHTB itu merupakan kewenangan dari wajib pajak bukan PPAT, akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya. PPAT secara tidak langsung mengurangi beban tugas fiskus untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang.⁶

Peraturan pemerintah tersebut dalam Pasal 2 menyatakan bahwa dalam pembayaran pajak penghasilan harus dilakukan sebelum penandatanganan akta

⁶ A. Purwono, *Dasar-Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*, (Jakarta: Erlangga, 2010), hlm. 66

pengalihan hak atas tanah. Pasal 2 Peraturan Pemerintah PPh adalah sebagai berikut:

Ayat (1) : Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a, wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Ayat (2) : Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.

Ayat (3) : Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) kepada Direktur Jenderal Pajak.

Ayat (4) : Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah PPh tersebut sejalan dengan apa yang berlaku pada pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang mewajibkan pihak yang menerima pengalihan hak wajib untuk membayar terlebih dahulu BPHTB tersebut sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris menandatangani akta pemindahan hak.

Pasal 91 UU PDRD menyatakan bahwa:

Ayat (1) : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Ayat (2) : Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Ayat (3) : Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa sebelum peralihan hak terjadi maka pihak yang akan melakukan pengalihan hak haruslah terlebih dahulu membayar semua pajak yang akan timbul dari peralihan hak tersebut.

Ketentuan yang mengatur untuk melakukan pembayaran pajak sebelum peralihan hak dilaksanakan adalah dimaksudkan untuk meningkatkan kepatuhan para wajib pajak sehingga pendapatan negara dari sektor pajak dapat meningkat, akan tetapi dalam pelaksanaannya, ketentuan pembayaran pajak tersebut mendorong timbulnya beberapa hal.⁷

Realita yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa penyeteroran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual-beli tanah antara penjual dan pembeli. Hal ini banyak terjadi yang mana nilai transaksi jual-beli tanah yang dicantumkan oleh penjual dan pembeli tidak sesuai dengan kondisi riil yang ada di lapangan, kebanyakan penjual dan pembeli mencantumkan nilai transaksi jual-

⁷ Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Makassar: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 36

beli tanah dan bangunan di bawah harga pasar, untuk menghindari pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.⁸

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT.⁹ Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, Notaris/PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak. Seorang Pejabat Umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta, tidak bisa lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya Pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak, dalam prakteknya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut terkait dengan adanya proses transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terutama berkaitan dengan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan.¹⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat berperan penting dalam transaksi jual beli tanah, dimana secara tidak langsung telah ikut membantu

⁸ Burton, Richard, *Kajian Aktual Perpajakan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm. 71

⁹ Pasal 90 ayat (1) butir (a) jo Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹⁰ Haula Rosdiana dan Rasin Tarigan. *Perpajakan, Teori dan Aplikasi Edisi 1*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 45

Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan terkait dengan tanah. Posisi PPAT sangat penting dalam penyampaian terkait dengan harga transaksi sebagai dasar penetapan BPHTB kepada masyarakat. Pembuatan akta jual beli dibuat pada saat obyek dan harga transaksi telah di sepakati dan telah dibayar secara lunas oleh pembeli, namun sebelumnya harus dilakukan verifikasi pajak sebagai syarat yang utama dalam transaksi jual beli tanah.¹¹

Untuk melakukan pemungutan pajak, dasar hukum memang penting agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar hukum melakukan pemungutan pajak menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar pungutan pajak, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN ”**.

B. Rumusan Masalah

¹¹ Yunita Budi Chrissanni dan Amin Purnawan, 2017, *Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB) On Line Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Magelang*. Jurnal Akta, 4(3)hlm. 3

Dari uraian tersebut di atas, memberikan gambaran tentang beberapa pokok permasalahan yang berkaitan dengan regulasi penetapan Nilai Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Pokok-pokok permasalahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Mengapa regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saat ini belum memenuhi nilai keadilan?
2. Bagaimana kelemahan-kelemahan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini?
3. Bagaimana rekonstruksi regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tujuan, adapun tujuan penelitian dalam penulisan disertasi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan menemukan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saat ini belum memenuhi nilai keadilan.
2. Untuk menganalisis dan menemukan kelemahan-kelemahan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini.

3. Untuk menganalisis dan merekonstruksi regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan .

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka diharapkan penelitian ini akan memberi manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat dari segi Teoretis

Hasil Penelitian ini menemukan teori baru bidang ilmu hukum, khususnya dalam rekonstruksi regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.

2. Manfaat dari segi Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan memberi wawasan bagi masyarakat untuk lebih mengetahui mengenai rekonstruksi regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan memberi wawasan kepada pemerintah untuk lebih mengetahui rekonstruksi regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.

E. Kerangka Teori

Problematika yang telah diajukan pada bagian perumusan masalah, akan dikaji dan diungkap, dengan diajukan beberapa teori sebagai unit maupun pisau analisis. Dalam menjawab problematika penelitian diajukan beberapa teori. Teori ialah sistem pernyataan-pernyataan, pendapat-pendapat, dan pemahaman-pemahaman yang logik dan saling berkaitan mengenai suatu bidang kenyataan, yang dirumuskan sedemikian rupa sehingga memungkinkan penarikan hipotesa-hipotesa yang dapat diuji padanya.¹² Teori akan berfungsi untuk memberikan petunjuk atas gejala-gejala yang timbul dalam penelitian.¹³ Teori ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskannya. Suatu penjelasan biar bagaimanapun meyakinkan, tetapi harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.¹⁴

Teori sebenarnya merupakan suatu generalisasi yang dicapai setelah mengadakan pengujian dan hasilnya menyangkut ruang lingkup faktor yang sangat luas. Kadang-kadang dikatakan orang, bahwa teori itu sebenarnya merupakan *an elaborate hypothesis*, suatu hukum akan terbentuk apabila suatu teori telah diuji dan diterima oleh ilmuwan, sebagai suatu keadaan yang benar

¹² Hamid S Attamimi, *Teori Perundang-undangan Indonesia*, Orasi Ilmiah Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap FH-UI, Jakarta, 25 April 1992, hal.3 dan lihat Soerjono Soekanto (I), *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hlm.115-116.

¹³ James E. Mauch, Jack W. Birch, *Guide to the successful thesis and dissertation*, Books in Library and Information Science, Marcel Dekker Inc, New York, 1993, hlm.102.

¹⁴ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.27.

dalam keadaan-keadaan tertentu.¹⁵ Kerangka teori dan kerangka konsep dalam penelitian ini akan dikemukakan beberapa teori yang dapat memberikan pedoman dan arahan untuk tercapainya tujuan penelitian ini yang berasal dari pendapat para ilmuwan dan selanjutnya disusun beberapa konsep yang bersumber dari berbagai peraturan dan perundang-undangan yang menunjang tercapainya tujuan penelitian ini.

1. Teori Keadilan Sebagai Grand Teori

Penganut positivisme hukum menegaskan bahwa keadilan adalah ketika melaksanakan undang-undang. Esensi keadilan adalah ketika menerapkan hukum/undang-undang. Hans Kelsen sebagai penganut *positivisme* menolak masalah keadilan dijadikan bagian pembahasan dalam ilmu hukum. Menurutnya, keadilan adalah masalah ideologi yang ideal-rasional. Hukum harus diterima apa adanya, yaitu berupa peraturan-peraturan yang dibuat dan diakui oleh negara¹⁶ Menurut friedman, esensi ajaran Kellsen adalah sebagai berikut :¹⁷

1. Tujuan teori hukum seperti halnya setiap ilmu, adalah untuk mengurangi kekalutan serta meningkatkan kesatuan.
2. Teori hukum adalah ilmu, dan bukan kehendak. Ia adalah pengetahuan tentang hukum yang ada, dan bukan tentang hukum yang seharusnya ada.
3. Ilmu hukum adalah normatif, dan bukan ilmu alam.

¹⁵ Soerjono Soekanto (I), *op. cit.*, hlm. 126-127.

¹⁶ Teguh Prasetyo dan Abdul Hakim Barkatullah, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 113

¹⁷ *Ibid*, hlm. 112-113

4. Teori hukum sebagai suatu teori tentang norma-norma, tidaklah berurusan dengan persoalan efektifitas norma-norma hukum.
5. Suatu teori tentang hukum sifatnya murni tentang cara pengaturan dan isi yang berubah-ubah menurut jalan atau pola spesifik.

Hubungan antara teori hukum dengan suatu sistem hukum positif tertentu adalah sama halnya dengan hubungan antara hukum yang mungkin dan hukum yang ada. Hukum positif yang sifatnya kaku hanya berpihak kepada penguasa sebagai pemegang kendali suatu negara.

Hukum positif menurut Hart Lon Fuller menjelaskan bahwa esensi hukum terletak pada penggunaan kekuasaan pada unsur paksaan. Selain itu John Austin sebagai positivis utama mempertahankan satu-satunya sumber hukum adalah kekuasaan tertinggi.¹⁸ Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Aristoteles telah menulis secara luas tentang keadilan. Ia menyatakan bahwa keadilan adalah kebijakan yang berkaitan dengan hubungan antarmanusia. Lebih lanjut, Aristoteles dalam tulisannya *Retorica* membedakan keadilan dalam dua macam yaitu keadilan distributif (*justitia distributiva*) sebagai keadilan yang memberikan kepada setiap orang didasarkan atas jasa-jasanya atau pembagian menurut haknya masing-masing, serta keadilan komulatif (*justitia cummulativa*) sebagai keadilan yang diterima oleh masing-masing anggota tanpa memperdulikan jasa

¹⁸ *Ibid*, hlm. 154-155

masing-masing. Keadilan komulatif ini didasarkan pada transaksi (*sunallagamata*) baik yang sukarela atau pun tidak.¹⁹

Selain Aristoteles, Thomas Aquinas juga telah menjabarkan keadilan dengan membedakannya dalam dua kelompok yaitu keadilan umum (*justitia generalis*) dan keadilan khusus (*justitia specialis*). Keadilan umum adalah keadilan menurut kehendak undang-undang yang harus ditunaikan demi kepentingan umum, sedangkan keadilan khusus adalah keadilan atas dasar kesamaan atau proporsional. Keadilan khusus kemudian dijabarkan dalam tiga bentuk, yaitu.²⁰

1. Keadilan distributif (*justitia distributiva*) adalah keadilan yang secara proporsional yang diterapkan dalam lapangan hukum publik secara umum;
2. Keadilan komutatif (*justitia commutativa*) adalah keadilan dengan mempersamakan antara prestasi dengan kontraprestasi.
3. Keadilan vindikatif (*justitia vindicativa*) adalah keadilan dalam hal menjatuhkan hukuman atau ganti kerugian dalam tindak pidana. Seseorang akan dianggap adil apabila dipidana badan atau denda sesuai dengan besarnya hukuman yang telah ditentukan atas tindak pidana yang dilakukannya.

Ibnu Taymiyyah juga memberikan pandangan tentang keadilan, bahwa keadilan adalah memberikan sesuatu kepada setiap anggota masyarakat sesuai dengan haknya yang harus diperolehnya tanpa diminta, tidak berat sebelah atau tidak memihak kepada salah satu pihak, mengetahui

¹⁹ *Ibid*, hlm. 367-368

²⁰ Wikipedia. *Pancasila*.http://id.wikipedia.org/wiki/Pancasila#Sila_kedua, akses internet tanggal 1 Juni 2019

hak dan kewajiban, mengerti mana yang benar dan mana yang salah, bertindak jujur dan tetap menurut peraturan yang telah ditetapkan. Keadilan merupakan nilai-nilai kemanusiaan yang asasi dan menjadi pilar bagi berbagai aspek kehidupan, baik individual, keluarga, maupun masyarakat. Keadilan ini tidak hanya menjadi harapan setiap insan/manusia, akan tetapi kitab suci umat Islam (Al Quran) menjadikan keadilan sebagai tujuan risalah samawi.

Konsepsi keadilan Islam menurut Qadri²¹ mempunyai arti yang lebih dalam daripada apa yang disebut dengan keadilan distributif dan akhirnya Aristoteles; keadilan formal hukum Romawi atau konsepsi hukum yang dibuat manusia lainnya. Ia merasuk ke sanubari yang paling dalam dan manusia, karena setiap orang harus berbuat atas nama Tuhan sebagai tempat bermuaranya segala hal termasuk motivasi dan tindakan.

Penyelenggaraan keadilan dalam Islam bersumber pada Al-Qur'an serta kedaulatan rakyat atau komunitas Muslim yakni umat. Makna yang terkandung pada konsepsi keadilan Islam ialah menempatkan sesuatu pada tempatnya, membebaskan sesuatu sesuai daya pikul seseorang, memberikan sesuatu yang memang menjadi haknya dengan kadar yang seimbang. Prinsip

²¹ AA. Qadri, *Sebuah Potret Teori dan Praktek Keadilan Dalam Sejarah Pemerintahan Muslim*, PLP2M, Yogyakarta, 1987, hlm.1

pokok keadilan digambarkan oleh Madjid Khadduri²² dengan mengelompokkan ke dalam dua kategori, yaitu aspek substantif dan prosedural yang masing-masing meliputi satu aspek dan keadilan yang berbeda. Aspek substantif berupa elemen-elemen keadilan dalam substansi syariat (keadilan substantif), sedangkan aspek prosedural berupa elemen-elemen keadilan dalam hukum prosedural yang dilaksanakan (keadilan prosedural).

Manakala kaidah-kaidah prosedural diabaikan atau diaplikasikan secara tidak tepat, maka ketidakadilan prosedural muncul. Adapun keadilan substantif merupakan aspek internal dan suatu hukum di mana semua perbuatan yang wajib pasti adil (karena firman Tuhan) dan yang haram pasti tidak adil (karena wahyu tidak mungkin membebani orang-orang yang beriman suatu kezaliman).

Aplikasi keadilan prosedural dalam Islam dikemukakan oleh Ali bin Abu Thalib²³ pada saat perkara di hadapan hakim Syuraih dengan menegur hakim tersebut sebagai berikut:

1. Hendaklah samakan (para pihak) masuk mereka ke dalam majelis, jangan ada yang didahulukan;
2. Hendaklah sama duduk mereka di hadapan hakim;
3. Hendaklah hakim menghadapi mereka dengan sikap yang sama;

²² Madjid Khadduri, *Teologi Keadilan (Perspektif Islam)*, Risalah Gusti, Surabaya, 1999, hlm.119-201.

²³ Hamka, *Tafsir Al-azhar Jus V*, Putaka Panji Mas, Jakarta, 1983, hlm. 125.

4. Hendaklah keterangan-keterangan mereka sama didengarkan dan diperhatikan;
5. Ketika menjatuhkan hukum hendaklah keduanya sama mendengar.
Begitu pentingnya berlaku adil atau menegakkan keadilan, sehingga

Tuhan memperingatkan kepada orang-orang yang beriman supaya jangan karena kebencian terhadap suatu kaum sehingga memengaruhi dalam berbuat adil, sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an Surat *al-Maidah* (5) ayat 8, yakni:

“Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan takwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

Keadilan merupakan masalah penting dan mendesak untuk dipahami dalam kehidupan manusia, baik dalam lingkup bermasyarakat, bernegara, maupun hubungan internasional. Ungkapan ini telah lama disuarakan oleh John Rawls yang dipandang sebagai teori keadilan paling komprehensif hingga kini. Teori Rawls sendiri berangkat dari pemahaman/pemikiran utilitarianisme,²⁴ sehingga banyak mempengaruhi pemikiran Jeremy Bentham, J.S. Mill, dan Hume yang dikenal sebagai tokoh-tokoh

²⁴ *Ibid*, hlm 88

utilitarinisme. Sekalipun, John Rawls sendiri lebih sering dimasukkan dalam kelompok penganut Realisme Hukum.²⁵

Begitu pentingnya nilai keadilan dalam masyarakat menuntut agar nilai-nilai tersebut dapat diwujudkan serta hidup terutama dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam ukuran negara, masing-masing memiliki teori keadilannya sendiri yang mungkin saja berbeda satu dengan yang lainnya, dan tidak terkecuali Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pancasila sebagai falsafah kenegaraan atau *staatsidee* (cita negara) yang berfungsi sebagai *filosofische grondslag dan common platforms* atau kalimatun sawa di antara sesama warga masyarakat dalam konteks kehidupan bernegara menunjukkan hakikat Pancasila sebagai ideologi terbuka. Konsekuensi Pancasila sebagai ideologi terbuka adalah membuka ruang membentuk kesepakatan masyarakat bagaimana mencapai cita-cita dan nilai-nilai dasar tersebut. Kesepakatan tersebut adalah kesepakatan tentang *the rule of law* sebagai landasan pemerintahan atau penyelenggaraan negara (*the basic of goverment*) dan kesepakatan tentang bentuk institusi-institusi dan prosedur ketatanegaraan (*the form of institutions and procedures*).²⁶

²⁵ Notohamidjojo, *Kata Pengantar Rahasia Hukum*, BPK Gunung Mulia, Jakarta, 1973, hlm. 167.

²⁶ Ahmad Zaenal Fanani, *Teori Keadilan dalam Perspektif Filsafat Hukum dan Islam*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2010, hlm. 5.

Secara material-substansial dan intrinsik Pancasila adalah filosofis. Misalnya, hakikat dari sila kemanusiaan yang adil dan beradab, belum lagi nilai dalam sila Ketuhanan Yang Maha Esa dan nilai-nilai di dalam sila-sila lainnya. Kesemuanya adalah bersifat metafisis/filosofis, dalam tata-budaya masyarakat Indonesia pra-kemerdekaan dan masih berlangsung hingga kini dan seharusnya di masa-masa yang akan datang, nilai Pancasila diakui sebagai filsafat hidup atau pandangan hidup yang di praktikkan. Sementara itu, secara formal-konstitusional, bangsa Indonesia mengakui Pancasila adalah dasar negara (filsafat negara) Republik Indonesia. Tidak ada satu undang-undang pun di dalam sistem hukum positif Indonesia yang tidak mencantumkan pengakuan bahwa seluruh struktur, isi, cara bekerja, tujuan, fungsi dan asas-asas dasar serta berbagai kaidah hukum lain sebagainya di dalam setiap Undang-undang yang tidak mencantumkan Pancasila. Secara psikologis dan kultural, bangsa dan budaya Indonesia sederajat dengan bangsa dan budaya manapun. Karenanya, wajar bangsa Indonesia sebagaimana bangsa-bangsa lain (Cina, India, Arab, Eropa) mewarisi sistem filsafat dalam budayanya. Pancasila adalah filsafat yang di warisi dalam budaya Indonesia yang apabila di cermati dapat di temukan pula di dalam sistem bangsa-bangsa di dunia.²⁷ Secara potensial, filsafat Pancasila akan berkembang bersama dinamika budaya; filsafat Pancasila akan berkembang

²⁷ Teguh Prasetyo, *Hukum dan Sistem Hukum Berdasarkan Pancasila*, Cet., Pertama Perkasa, Yogyakarta, 2013, hal. 62.

secara konsepsional, kaya konsepsional dan kepustakaan secara kuantitas dan kualitas. Filsafat Pancasila merupakan bagian dari khasanah dan filsafat yang ada dalam kepustakaan dan peradaban modern.²⁸

Lebih jauh Teguh Prasetyo mengatakan bahwa falsafah bangsa Indonesia merupakan falsafah yang lahir atau digali dari budaya dan kehidupan bangsa Indonesia yang sudah ada sejak ratusan tahun yang lalu yang sudah sejak zaman kerajaan-kerajaan kuno. Falsafah atau filsafat Pancasila didasari oleh sikap keseimbangan antara kekeluargaan namun tidak begitu saja mengesampingkan individu. Sebagaimana diungkapkan oleh Soedirman Kartohadiprodjo, Pancasila pada dasarnya bukan individu bebas melainkan individu yang terikat dalam artian kekeluargaan.

Terkait dengan pandangan bahwa Pancasila adalah filsafat bangsa Indonesia dalam artian pandangan dunia, maka Pancasila merupakan suatu falsafah yang bersistem, serta obyektif. Sila-sila Pancasila kait mengikat secara bulat atau dalam keutuhan.

Pancasila merupakan dasar negara dan landasan ideologi Indonesia. Dalam penerapan keadilan di Indonesia, Pancasila sangat berperan penting sebagai dasar keadilan sebagaimana disebutkan pada sila ke-2 dan sila ke-5.

²⁸ Teguh Prasetyo dan Arie Purnomosidi, *Membangun Hukum Berdasarkan Pancasila*, Nusa Media, Bandung, 2014, hal. 23.

Sila ke-2 yang berbunyi “kemanusiaan yang adil dan beradab mengandung delapan makna, yaitu:²⁹

1. Mengakui persamaan derajat persamaan hak dan persamaan kewajiban antara sesama manusia;
2. Saling mencintai sesama manusia;
3. Mengembangkan sikap tenggang rasa;
4. Tidak semena-mena terhadap orang lain;
5. Menjunjung tinggi nilai kemanusiaan;
6. Gemar melakukan kegiatan kemanusiaan;
7. Berani membela kebenaran dan keadilan;
8. Bangsa Indonesia merasa dirinya sebagai bagian dari seluruh umat manusia, karena itu dikembangkan sikap hormat-menghormati dan bekerjasama dengan bangsa lain.

Sila ke-5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia mengandung sebelas makna, yaitu:³⁰

1. Mengembangkan perbuatan-perbuatan yang luhur yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan gotong-royong;
2. Bersikap adil;
3. Menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban;
4. Menghormati hak-hak orang lain;
5. Suka memberi pertolongan kepada orang lain;
6. Menjauhi sikap pemerasan terhadap orang lain;
7. Tidak bergaya hidup mewah;
8. Tidak melakukan perbuatan yang merugikan kepentingan umum;
9. Suka bekerja keras;
10. Menghargai hasil karya orang lain.
11. Bersama-sama berusaha mewujudkan kemajuan yang merata dan berkeadilan sosial.

Ketetapan MPR No. II/MPR/1978 tentang Pedoman Penghayatan
Pengamalan Pancasila yang kemudian dicabut dengan Ketetapan MPR No.

²⁹ Wikipedia. *Keadilan Sosial*. http://id.wikipedia.org/wiki/Keadilan_sosial akses internet tanggal 1 Oktober 2019.

³⁰ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 156-157.

XVIII/MPR/1998 butir-butir dari prinsip keadilan juga telah diungkapkan secara jelas, termasuk yang dikemukakan oleh John Rawls. Selanjutnya, pada Pembukaan UUD Tahun 1945, secara tegas juga disebutkan komitmen bangsa Indonesia terhadap keadilan. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat dikatakan keadilan menurut bangsa Indonesia adalah “Keadilan Sosial”.

Menurut Notohamidjojo,³¹ keadilan sosial menuntut supaya manusia hidup dengan layak dalam masyarakat. Masing-masing harus diberi kesempatan menurut *menselijke waardigheid* (kepatutan kemanusiaan). Pembangunan dan pelaksanaan pembangunan tidak hanya perlu mengandalkan dan mewujudkan keadilan, melainkan juga kepatutan. Istilah kepatutan kemanusiaan dapat pula disebut dengan kepatutan yang wajar atau proporsional.

Keadilan sangat berkaitan erat dengan hak. Hanya saja dalam teori keadilan bangsa Indonesia, hak tidak dapat dipisahkan dengan pasangannya yaitu kewajiban. Sila kemanusiaan yang adil dan beradab dengan tegas mengamankan keserasian antara hak dan kewajiban sebagai manusia yang hidup bermasyarakat. Keadilan hanya akan tegak dalam masyarakat yang beradab atau sebaliknya dan hanya masyarakat beradab yang dapat menghargai keadilan.

³¹ *Ibid*, hlm 67

Keserasian hak dan kewajiban menunjukkan bahwa manusia adalah makhluk berdimensi monodualistis yaitu sebagai makhluk individual dan makhluk sosial (kolektif). Pengertian adil bagi bangsa Indonesia pun tidak serta merta mengarah kepada suatu maksimum penggunaan barang bagi suatu komunitas (*average utility*, dihitung per kapita) menurut utilitarianisme atau ke arah suatu maksimum penggunaan barang secara merata dengan tetap memperhatikan kepribadian tiap-tiap orang menurut teori keadilan dari John Rawls.

Sesuai dengan keseimbangan hak dan kewajiban, maka keadilan dengan demikian menuntut keserasian antara nilai spiritualisme dan materialisme, individualisme dan kolektivisme, pragmatisme dan *voluntarisme*, *acsetisisme* dan hedonisme, empirisme dan intuisiisme, rasionalisme dan romantisme. Utilitarianisme merupakan suatu aliran pemikiran hukum yang meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Kemanfaatan diartikan sebagai kebahagiaan (*happiness*).

Pengertian keadilan sosial jauh lebih luas dibandingkan keadilan hukum. Keadilan sosial bukan sekadar berbicara tentang keadilan dalam arti tegaknya peraturan perundang-undangan atau hukum, namun berbicara lebih luas tentang hak warga negara dalam sebuah negara. Keadilan sosial adalah keadaan dalam mana kekayaan dan sumberdaya suatu negara didistribusikan secara adil kepada seluruh rakyat. Dalam teori ini, terkandung makna bahwa

pemerintah dibentuk oleh rakyat untuk melayani kebutuhan seluruh rakyat dan pemerintah yang tidak memenuhi kesejahteraan warga negaranya adalah pemerintah yang tidak berlaku adil.

Keadilan sosial berarti keadilan yang berlaku dalam masyarakat di segala bidang kehidupan, baik materil maupun spiritual. Hal ini berarti keadilan itu tidak hanya berlaku bagi orang kaya saja, tetapi berlaku pula bagi orang miskin, bukan hanya untuk para pejabat, tetapi untuk rakyat biasa pula, dengan kata lain seluruh rakyat Indonesia baik yang berada di wilayah kekuasaan Republik Indonesia maupun bagi Warga Negara Indonesia yang berada di negara lain. Realisme Hukum merupakan aliran pemikiran hukum yang melihat hukum sebagai hasil dari kekuatan sosial dan alat kontrol sosial.

2. Teori Sistem Hukum Sebagai Middle Teori

Pada hakikatnya, sebuah sistem adalah sebuah unit yang beroperasi dengan batas-batas tertentu. Suatu sistem hukum dalam operasi aktualnya merupakan sebuah organisme kompleks dimana struktur, substansi dan kultur berinteraksi. Untuk menjelaskan latar belakang dan efek dari setiap bagiannya diperlukan peranan dari banyak elemen sistem tersebut. Struktur dan substansi merupakan ciri-ciri kukuh yang terbentuk pelan-pelan oleh kekuatan-kekuatan sosial dalam jangka panjang.

Semua itu memodifikasi tuntutan-tuntutan yang berlangsung dan pada dirinya merupakan endapan jangka panjang dari tuntutan-tuntutan sosial lainnya. Sistem bisa bersifat mekanis, organis, atau sosial. Tubuh manusia, sebuah mesin pinball, dan gereja Katolik Roma semuanya adalah sistem. David Easton telah mendefinisikan sistem politik sebagai kumpulan interaksi dengan mempertahankan batas-batas tertentu yang bersifat bawaan dan dikelilingi oleh sistem-sistem sosial lainnya yang terus menerus menimpakan pengaruh padanya.³² Teori sistem hukum, yang dikembangkan oleh Friedmann, menguraikan bahwa hukum sebagai suatu sistem, dalam operasinya memiliki tiga komponen yang saling berinteraksi, yaitu struktur (*structure*), substansi (*substance*) dan kultur (*culture*). Struktur hukum adalah kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum. Sistem hukum meliputi tiga komponen yaitu:

1. *Legal structure*, yaitu bagian-bagian yang bergerak di dalam suatu mekanisme, yang merupakan kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum dan mempunyai fungsi untuk mendukung bekerjanya sistem hukum (mencakup wadah dari sistem hukum seperti lembaga-lembaga hukum, dan hubungan atau pembagian kekuasaan antar lembaga hukum);

³² M. Khozim, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, (Bandung: Nusa Indah, 2009), hlm. 6

2. Legal substance yaitu hasil aktual yang diterbitkan oleh system hukum, yang berupa norma-norma hukum, baik peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan oleh para penegak hukum maupun oleh mereka yang diatur; dan
3. *Legal culture* yang berupa ide-ide, sikap, harapan dan pendapat tentang hukum sebagai keseluruhan factor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempatnya orang untuk menerima hukum atau sebaliknya.

Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat. Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*la enforcement*) yang baik. Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya

belaka, malainkan aktifitas birokrasi pelaksanaannya.³³ Dalam sistem hukum harus ada kompromi antara ketiga unsur tersebut, ketiga unsur tersebut harus mendapatkan perhatian secara proporsional seimbang.

3. Teori Hukum Progresif Sebagai *Applied Theory*

Kegagalan Hukum positif dalam menjawab rasa keadilan masyarakat memunculkan sebuah pendapat-pendapat atau aliran-aliran dalam mereformasi hukum. Muncul berbagai aliran hukum baru seperti *legal Realism*, *Critical legal Studies*, *Responsif of Law* dan Hukum Progresif. Ada kesamaan mendasar dalam aliran-aliran hukum post-modern tersebut dalam mengkritisi hukum positif, yaitu hukum bukan merupakan sesuatu yang telah selesai sehingga penghambaan terhadap undang-undang ditolak secara tegas.

Teori hukum progresif digagas oleh Satjipto Rahardjo, sebagai reaksi dari kegalauan cara penyelenggaraan hukum di Indonesia. Meski setiap kali permasalahan hukum terjadi dalam nuansa transisi, namun penyelenggaraan hukum terus dijalankan sebagaimana layaknya kondisi normal. Hukum tidak saja diselenggarakan sebagai suatu rutinitas. Hukum juga diperdagangkan sebagai barang dagangan. Akibatnya, hukum berkembang sangat lambat dan cenderung stagnan.

³³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta Toko Gunung Agung, 2002, hlm. 96

Dalam hukum progresif, hukum adalah untuk manusia bukan manusia untuk hukum. Hukum harus peka terhadap sesuatu yang terjadi di masyarakat. Hukum harus mempunyai nurani hukum dalam menciptakan keadilan masyarakat. Hukum progresif memandang hukum sebagai kajian sosial yang berhubungan dengan politik, ekonomi, budaya dan sosiologi. Hukum bukan sesuatu yang tertutup terhadap dunia luar (*open logical system*). Hukum progresif menurut Satjipto Rahardjo lebih dekat dengan *Sociological Jurisprudence*.

Paradigma hukum progresif sangat menolak *mainstream* seperti ini yang berpusat pada aturan/mekanisme hukum positivistik, dan hukum progresif membalik paham ini. Kejujuran dan ketulusan menjadi mahkota penegakan hukum. Empati, kepedulian, dan dedikasi menghadirkan keadilan, menjadi roh penyelenggara hukum. Kepentingan manusia (kesejahteraan dan kebahagiaannya) menjadi titik orientasi dan tujuan akhir dari hukum. Para penegak hukum menjadi ujung tombak perubahan.³⁴

Dalam logika inilah revitalisasi hukum dilakukan. Perubahan tak lagi pada peraturan, tetapi pada kreativitas pelaku hukum mengaktualisasi hukum dalam ruang dan waktu yang tepat. Aksi perubahan pun bisa segera dilakukan tanpa harus menunggu perubahan peraturan, karena pelaku hukum

³⁴ Sudjiono Sastroatmojo, *Konfigurasi Hukum Progresif*, Artikel dalam Jurnal Ilmu Hukum, Vol.8 No 2 September 2005, hlm 186.

progresif dapat melakukan pemaknaan yang progresif terhadap peraturan yang ada. Menghadapi suatu aturan, meskipun aturan itu tidak aspiratif misalnya, aparat penegak hukum yang progresif tidak harus menepis keberadaan aturan itu. Ia setiap kali bisa melakukan interpretasi³⁵ secara baru terhadap aturan tersebut untuk memberi keadilan dan kebahagiaan pada pencari keadilan.³⁶

Berdasarkan uraian di atas, hukum progresif, sebagaimana hukum yang lain seperti positivisme, realisme, dan hukum murni, memiliki karakteristik yang membedakannya dengan yang lain, sebagaimana akan diuraikan dibawah ini.³⁷ Pertama, paradigma dalam hukum progresif adalah, bahwa “hukum adalah suatu institusi yang bertujuan mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera dan membuat manusia bahagia”. Artinya paradigma hukum progresif mengatakan bahwa *hukum adalah untuk manusia*. Pegangan, optik atau keyakinan dasar ini tidak melihat hukum sebagai sesuatu yang sentral dalam ber hukum, melainkan manusialah yang berada di titik pusat perputaran hukum.

Hukum itu berputar di sekitar manusia sebagai pusatnya. Hukum ada untuk manusia, bukan manusia untuk hukum. Apabila kita berpegangan pada keyakinan bahwa manusia itu adalah untuk hukum, maka manusia itu akan

³⁵ Satjipto Rahardjo, *Menggagas Hukum Progresif Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006 hlm 3-4.

³⁶ Sudjiono Sastroatmojo, *Konfigurasi...op,cit.*

³⁷ Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm 139-147.

selalu diusahakan, mungkin juga dipaksakan, untuk bisa masuk ke dalam skema-skema yang telah dibuat oleh hukum. Sama halnya, ketika situasi tersebut dianalogkan kepada undang-undang penanaman modal yang saat ini cenderung hanya mengedepankan kepentingan investasi belaka, tanpa melihat aspek keadilan dan keseimbangan sosial masyarakat. Sewajarnya bahwa undang-undang penanaman modal sebagai regulasi yang pada kaitannya juga dengan pembangunan ekonomi di Indonesia diciptakan untuk pemenuhan hak dasar masyarakat. Bukan dengan tujuan sebaliknya, masyarakat menjadi *victim* akibat dari aturan tersebut.

Kedua, hukum progresif menolak untuk mempertahankan *status quo* dalam berhukum. Mempertahankan *status quo* memberikan efek yang sama, seperti pada waktu orang berpendapat, bahwa hukum adalah tolak ukur semuanya, dan manusia adalah untuk hukum. Cara berhukum yang demikian itu sejalan dengan cara positivistik, normative dan legalistik. Sekali undang-undang mengatakan atau merumuskan seperti itu, kita tidak bisa berbuat banyak, kecuali hukumnya dirubah lebih dulu. Dalam hubungan dengan ini, ada hal lain yang berhubungan dengan penolakan terhadap cara berhukum yang *pro status quo* tersebut, yaitu berkaitan dengan perumusan-perumusan masalah kedalam perundang-undangan. Subtansi undang-undang itu berangkat dari gagasan tertentu dalam masyarakat yang kemudian bergulir masuk ke lembaga atau badan legislatif.

Terakhir adalah, hukum progresif memberikan perhatian besar terhadap peranan perilaku manusia dalam hukum. Ini bertentangan dengan diametral dengan paham, bahwa hukum itu hanya urusan peraturan. Peranan manusia di sini merupakan konsekuensi terhadap pengakuan, bahwa sebaiknya kita tidak berpegangan secara mutlak kepada teks formal suatu peraturan. Di atas telah dijelaskan betapa besar risiko dan akibat yang akan dihadapi apabila kita “menyerah bulat-bulat” kepada peraturan. Cara berhukum yang penting untuk mengatasi kemandegan atau stagnasi adalah dengan membebaskan diri dari dominasi yang membuta kepada teks undang-undang. Cara seperti ini bisa dilakukan, apabila kita melibatkan unsur manusia atau perbuatan manusia dalam berhukum. Karena pada dasarnya *the live of law has not been logis, but experience*.³⁸

Hukum progresif dipandang sebagai sebuah pendekatan yang melihat dari realitas empirik tentang bekerjanya hukum, ide penegakan hukum progresif adalah untuk membebaskan manusia dari belenggu hukum. Hukum berfungsi memberi panduan dan tidak membelenggu yaitu hukum harus mampu menyelesaikan problem konkrit masyarakat sehingga tercapai keadilan *substantif*, suatu keadilan yang tidak hanya terpaku pada teks-teks hukum secara tertulis (*positivistik*), yaitu cara berpikir yang bersifat *normative an-sich*, didasarkan pada teks peraturan atau undang-undang

³⁸ Penjelasan bahwa hukum itu adalah perilaku, bukan aturan, lihat Satjipto Rahardjo, *Hukum Itu Perilaku Kita Sendiri*, artikel pada Harian Kompas, 23 September 2002.

secara kaku, cara pemikiran demikian biasanya digunakan oleh aliran hukum positivisme yaitu aliran hukum yang bersifat normatif. Manusia yang berperan lebih penting.³⁹

Pendekatan hukum progresif berangkat dari dua asumsi dasar. **Pertama:** hukum adalah untuk manusia, bukan sebaliknya.⁴⁰ Berkaitan dengan hal tersebut, maka kehadiran hukum pertanahan dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik pertanahan bukan untuk dirinya sendiri artinya tidak sekedar untuk teks-teks hukum pertanahan tersebut dibuat atau sekedar memenuhi formalitas sistem pendaftaran tanah, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas dan besar yaitu untuk merumuskan rekonstruksi regulasi diversifikasi dalam sistem peradilan pidana anak yang berbasis nilai keadilan.

Kedua: hukum bukan merupakan institusi yang mutlak serta final melainkan sangat bergantung pada bagaimana penegak hukum melihat dan menggunakannya. Pemahaman yang demikian menunjukkan bahwa hukum pertanahan bukan merupakan institusi yang mutlak serta final melainkan sangat bergantung pada bagaimana SDM dalam melihat dan menggunakannya. Oleh karena itu menurut Satjipto Rahardjo hukum selalu berada dalam proses untuk terus menjadi (*law as a process, law in the*

³⁹Satjipto Rahardjo (IV), *Membedah Hukum Progresif*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, cetakan ketiga, Januari 2008. hlm.xix

⁴⁰Satjipto Rahardjo (II), *op. cit.*, hlm. 5

making).⁴¹ Hukum bukan untuk hukum itu sendiri melainkan hukum untuk manusia.

F. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan uraian di atas maka kerangka pemikiran penulis dalam disertasi dapat digambarkan dalam bentuk bagan berikut :

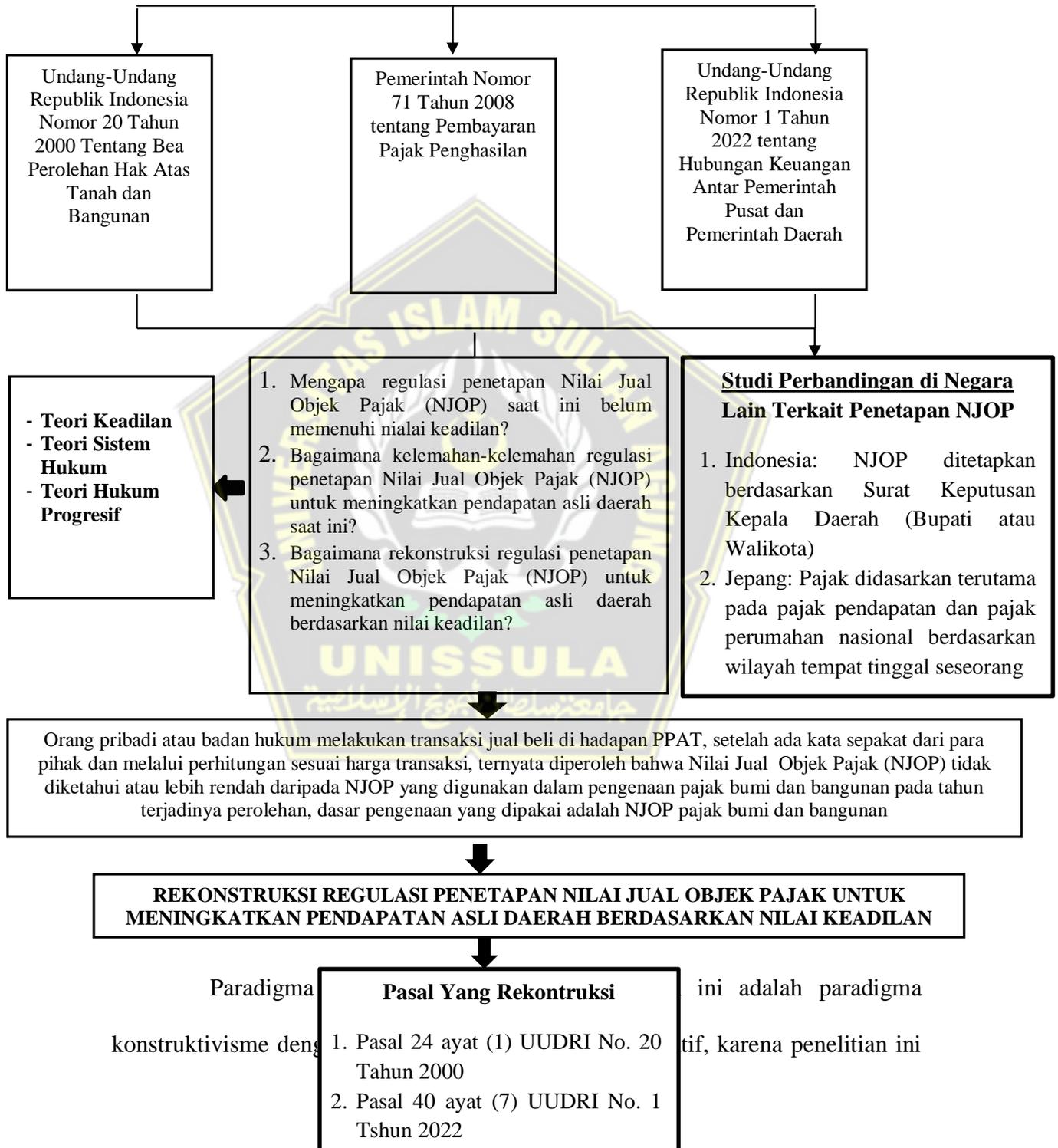
Bagan I

Alur Kerangka Pemikiran



⁴¹*Ibid*, hlm

Penetapan NJOP berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan bermatabat.



dimaksudkan untuk menghasikan suatu rekonstruksi pemikiran dan gagasan serta teori baru dalam mewujudkan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.

Paradigma konstruktivisme merupakan paradigma dimana kebenaran suatu realitas sosial dilihat sebagai hasil konstruksi sosial, dan kebenaran suatu realitas sosial bersifat relative, dalam perspektif interpretivisme (penafsiran) yang terbagi dalam tiga jenis, yaitu interaksi simbolik, fenomenologis dan hermeneutik.⁴² Berdasarkan paradigma tersebut penulis menganalisis regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saat ini belum memenuhi nilai keadilan.

G. Kerangka Konseptual

1. Rekontruksi

Sebelum mendefinisikan Rekonstruksi, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan pengertian konstruksi dalam judul penulisan ini, karena kata konstruksi pada rekonstruksi merupakan kata yang menerangkan kata rekonstruksi itu sendiri. Tujuannya adalah agar dapat mengetahui jelas perbedaan-perbedaan dari makna-makna tersebut, sehingga mampu memberikan pemahaman maksud dari penelitian ini.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi keempat, konstruksi adalah susunan dan hubungan kata dalam kalimat atau kelompok kata. Makna suatu kata ditentukan oleh konstruksi dalam kalimat atau kelompok

⁴² Eryanto, *Analisis Wacana, Pengantar Analisis Isi Media*, LKIS, Yogyakarta, 2004, hlm. 13

kata.⁴³ Menurut Sarwiji yang dimaksud dengan makna konstruksi (*construction meaning*) adalah makna yang terdapat dalam konstruksi kebahasaan.⁴⁴ Jadi, makna konstruksi dapat diartikan sebagai makna yang berhubungan dengan kalimat atau kelompok kata yang ada di dalam sebuah kata dalam kajian kebahasaan. Konstruksi dapat juga didefinisikan sebagai susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan lain sebagainya).

Kata konstruksi ini dalam kenyataannya adalah konsep yang cukup sulit untuk dipahami dan disepakati. Kata konstruksi mempunyai beragam interpretasi, tidak dapat didefinisikan secara tunggal, dan sangat tergantung pada konteksnya. Beberapa definisi konstruksi berdasarkan konteksnya perlu dibedakan atas dasar: proses, bangunan, kegiatan, bahasa dan perencanaan.

Berdasarkan uraian diatas definisi makna konstruksi dalam konteks hubungannya dengan penelitian ini memiliki arti suatu bentuk, tata cara atau secara lebih luas merupakan pola-pola hubungan yang ada di dalam suatu system yang membentuk suatu proses kerja dalam hal ini proses perencanaan peraturan daerah. Pembaharuan atau rekonstruksi secara terminologi memiliki berbagai macam pengertian, dalam perencanaan pembangunan nasional sering dikenal dengan istilah rekonstruksi Rekonstruksi memiliki arti bahwa

⁴³ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2007, hlm. 590

⁴⁴ Sarwiji Suwandi, *Semantik Pengantar Kajian Makna*, Yogyakarta: Media Perkasa, 2008, , hlm. 232

"re" berarti pembaharuan sedangkan "konstruksi" sebagaimana penjelasan diatas memiliki arti suatu system atau bentuk. Beberapa pakar mendefinisikan rekonstruksi dalam berbagai interpretasi B.N Marbun mendefinisikan secara sederhana penyusunan atau penggambaran kembali dari bahan-bahan yang ada dan disusun kembali sebagaimana adanya atau kejadian semula.⁴⁵ sedangkan menurut James P. Chaplin reconstruction merupakan penafsiran data psikoanalitis sedemikian rupa untuk menjelaskan perkembangan pribadi yang telah terjadi, beserta makna materinya yang sekarang ada bagi individu yang bersangkutan.⁴⁶

Salah satunya seperti yang disebutkan Yusuf Qardhawi rekonstruksi itu mencakup tiga poin penting, yaitu pertama, memelihara inti bangunan asal dengan tetap menjaga watak dan karakteristiknya. Kedua, memperbaiki hal-hal yang telah runtuh dan memperkuat kembali sendi-sendi yang telah lemah. Ketiga, memasukkan beberapa pembaharuan tanpa mengubah watak dan karakteristik aslinya. Dari sini dapat dipahami bahwa pembaharu-benaraan bukanlah menampilkan ssuatu yg benar-tanganbenar baru, namun lebih tepatnya merekonstruksi kembali kemudian menerapkannya dengan realita saat ini.⁴⁷

⁴⁵ B.N. Marbun, *Kamus Politik*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996, hlm. 469.

⁴⁶ James P. Chaplin, *Kamus Lengkap Psikologi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997, hlm.

⁴⁷ Yusuf Qardhawi, *Problematika Rekonstruksin Ushul Fiqh*, Al-Fiqh Al-Islami bayn Al-Ashalah wa At-Tajdid, Tasikmalaya, 2014, hlm. 89

Rekonstruksi adalah menyusun kembali ataupun usaha untuk memeriksa kembali kejadian yang sebenarnya terhadap suatu delik yang dilakukan dengan mengulangi kembali peraganya sebagaimana kejadian yang sebenarnya. Hal ini dilakukan baik oleh penyidik ataupun hakim untuk memperoleh keyakinan.⁴⁸ Pengertian rekonstruksi (reconstruction) menurut *Black's Law Dictionary* diartikan sebagai *the act or process of re-building, re-creating, or re-organizing something*.⁴⁹ Dari pengertian tersebut rekonstruksi diartikan sebagai kegiatan atau proses untuk membangun kembali/menciptakan kembali/melakukan pengorganisasian kembali atas sesuatu. Dalam konteks hukum maka rekonstruksi hukum berarti sebagai proses untuk membangun kembali hukum. Apabila rekonstruksi dikaitkan dengan konsep atau gagasan atau ide tentang hukum berarti rekonstruksi hukum dimaknai sebagai suatu proses untuk membangun kembali atau menata ulang gagasan, ide atau konsep tentang hukum dalam kaitannya dengan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Rekonstruksi hukum merupakan satu langkah untuk menyempurnakan aturan hukum yang ada dengan merespon perubahan masyarakat. Selain itu juga merupakan salah satu cara untuk mengembangkan bahan hukum atau hukum positif melalui penalaran yang logis. sehingga dapat dicapai hasil yang dikehendaki: Artinya, rekonstruksi merupakan menata kembali dan

⁴⁸ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Jakarta: *Ghalia Indonesia*, 1989, hlm. 145

⁴⁹ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Edisi ke-7, West Group, S.T.Paul Minn, 1999, hlm. 1278

mensinkronkan beberapa aturan hukum yang ada. Dalam melakukan konstruksi hukum Scholten memberikan perhatian terhadap tiga syarat yaitu⁵⁰

- a. Rekonstruksi harus mampu meliputi seluruh bidang hukum positif yang bersangkutan.
- b. Tidak boleh ada pertentangan logis didalamnya. Misalnya, ada ajaran yang menyatakan, bahwa pemilik bisa menjadi pemegang hipotik atas barang miliknya sendiri. Ajaran ini merupakan pembuatan konstruksi yang salah karena hipotik sendiri merupakan hak yang dipunyai oleh seseorang atas milik orang lain.
- c. Rekonstruksi hendaknya memenuhi syarat keindahan. Artinya, tidak merupakan sesuatu yang dibuat-buat hendaknya memberikan gambaran yang jelas dan sederhana.

2. Regulasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut pasal 6 ayat (1) dan (2) dasar pengenaan pajak adalah NJOP serta besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan nilai jual obyek pajak cukup besar, maka dalam menetapkan nilai jual. Menteri Keuangan banyak mendengar pertimbangan Gubernur setempat.

⁵⁰ Satjipto Rahardjo, *limu Hukum*, Bandung: PT Cipta Aditya Bhakti, 2000, hlm. 103

Berdasarkan pengertian NJOP pada pasal 1 angka 3 UU No. 12/1994, bahwa pengertian nilai-nilai yang disebutkan nilai perbandingan harga dengan obyek lain sejenis, nilai perolehan baru, dan NJOP pengganti, disini harus memperhatikan kondisi wajib pajak serta kondisi perekonomian nasional yang berfluktuasi keadaannya. Memang dalam sistem penetapan NJOP yang harus banyak diperhatikan adalah distribusi beban pajak pada masyarakat yang harus adil. Akan tetapi untuk menilai adil tidaknya distribusi beban pajak tersebut harus melihat dua (2) tolak ukur yang digunakan. Pertama, adalah prinsip kemampuan membayar dan kedua, adalah prinsip manfaat. Dimana pada tolak ukur yang pertama bahwasanya NJOP yang ditetapkan untuk sementara ini memenuhi prinsip keadilan, dan dalam penerapannya juga memperhatikan tiga aspek, yaitu tingkat pendapatan, kekayaan dan pengeluaran wajib pajak. Dan semakin banyak dan tinggi NJOP yang dimiliki wajib pajak, jelas semakin tinggi pula tingkat kemakmuran wajib pajak tersebut untuk membayar pajak juga tinggi.⁵¹ Sedangkan dilihat dari prinsip manfaat, dalam sistem penetapan NJOP tinggi rendahnya, ditentukan diantaranya oleh fasilitas-fasilitas dan jasa-jasa yang diberikan pemerintah. Karenanya pula, wajar apabila NJOP di daerah perkotaan lebih tinggi daripada daerah yang kurang atau belum terjamah oleh sarana dan prasarana dari pemerintah.

3. Pendapatan Asli Daerah

⁵¹ Rochmat Soemitro, *Pajak Bumi dan Bangunan*, (Bandung: PT. Eresco, 1993), hlm. 72.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah salah satu sumber dana pembiayaan pembangunan daerah pada kenyataannya belum cukup memberikan sumbangan bagi pertumbuhan daerah, hal ini mengharuskan pemerintah daerah menggali dan meningkatkan pendapatan daerah terutama sumber pendapatan asli daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi. (Penjelasan UU No. 33 Tahun 2004).

Dalam upaya memperbesar peran pemerintah daerah dalam pembangunan, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangganya. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa pendapatan daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintahan daerah.

Adanya hak, wewenang, dan kewajiban yang diberikan Kepada daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, merupakan satu upaya untuk meningkatkan peran pemerintah daerah dalam mengembangkan

potensi daerahnya dengan mengelola sumber-sumber pendapatan daerah secara efisien dan efektif khususnya Pendapatan asli daerah sendiri.⁵²

Dasar hukum Pendapatan Asli Daerah terdapat dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pengertian Pendapatan Asli Daerah terdapat dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yaitu Pendapatan Asli Daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh Daerah yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

4. Nilai Keadilan

Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral, mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Menurut sebagian besar teori, keadilan memiliki tingkat kepentingan yang besar. Keadilan adalah kelebihan (virtue) pertama dari institusi sosial, sebagaimana halnya kebenaran pada sistem pemikiran. Tapi, menurut kebanyakan teori, keadilan belum lagi tercapai: "Kita tidak hidup di dunia yang adil".

Kebanyakan orang percaya bahwa ketidakadilan harus dilawan dan dihukum, dan banyak gerakan sosial dan politis di seluruh dunia yang berjuang menegakkan keadilan. Tapi, banyaknya jumlah dan variasi teori

⁵² Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Pasal 10 tentang Pemerintahan Daerah

keadilan memberikan pemikiran bahwa tidak jelas apa yang dituntut dari keadilan dan realita ketidakadilan. Di samping itu, pada penerapannya, keadilan sendiri harus sesuai proporsionalitas. Sebagai contoh, akan tidak adil apabila tiga anak dengan tinggi yang berbeda diberikan satu kursi yang sama. Dengan demikian, keadilan haruslah media yang meletakkan segala sesuatunya pada tempatnya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata adil berarti tidak berat sebelah atau tidak memihak atau sewenang-wenang.

Nilai-nilai keadilan haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara yaitu mewujudkan kesejahteraan, mencerdaskan, dan melindungi seluruh warganya dan wilayahnya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antara negara sesama bangsa didunia dan prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antar bangsa didunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial). Realisasi dan perlindungan keadilan dalam hidup bersama dalam suatu negara berkebangsaan, mengharuskan negara untuk menciptakan suatu peraturan perundang-undangan. Dalam pengertian inilah maka negara kebangsaan yang berkeadilan sosial harus merupakan suatu negara yang berdasarkan atas hukum. Konsekuensi sebagai suatu negara hukum yang berkeadilan sosial yakni negara Indonesia harus mengakui dan melindungi hak-hak asasi manusia yang tercantum dalam tiga ayat Pasal 31 UUD 1945.

H. Metode Penelitian

Untuk keberhasilan suatu penelitian yang baik dalam memberikan gambaran dan jawaban terhadap permasalahan yang diangkat, tujuan serta manfaat penelitian sangat ditentukan oleh metode yang digunakan dalam penelitian. Dapat dikutip pendapat Soeryono Soekanto mengenai penelitian hukum, sebagai berikut:⁵³

“Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian yang ditimbulkan di dalam gejala yang bersangkutan”.

1. Paradigma Penelitian

Paradigma merupakan sistem basic belief yang didasarkan pada asumsi-asumsi ontologis, epistemologis dan metodologis.⁵⁴ Paradigma bias juga dipandang sebagai sekumpulan basic belief (atau metafisika) yang berurusan dengan prinsip-prinsip utama. Paradigma mewakili pandangan dunia (*world view*) yang menentukan bagi pemakainya, sifat dunia tempat individu di dalamnya dan rentang hubungan yang dimungkinkan dengan dunia tersebut dan bagian-bagiannya.

⁵³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hlm. 43.

⁵⁴ Egon G. Guba, Yvonna S. Lincoln, *Berbagai Paradigma yang Bersaing dalam Penelitian Kualitatif*, Norman K. Denzin, Yvonna S. Lincoln, Eds, 2009, *Handbook of Qualitative Research*, New Delhi: Sage Publication, Terjemahan, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 132-133

Guba dan Lincoln mengemukakan bahwa, ada 4 (empat) paradigme utama yaitu: (i) positivism; (ii) post positivism; (iii) critical theory et.al; dan (iv) constructivism. Penelitian ini menggunakan paradigme constructivism dengan pertimbangan: (i) realitas yang dibahas bersifat majemuk dan beragam berdasarkan pengalaman subyektif dari para subyek; (ii) penulis bermaksud menawarkan sebuah model baru yang membutuhkan rekonstruksi pengaturan pelaksanaan sistem organisasi advokat sebagai pertanggungjawaban kualitas profesi berbasis nilai keadilan. Paradigme konstruktivisme, aspek ontologi adalah relativis – realitas bisa dipahami dalam bentuk konstruksi mental yang bermacam-macam dan tidak dapat diindra, yang didasarkan secara sosial dan pengalaman, berciri lokal dan spesifik.

Paradigme dalam penelitian ini adalah berdasarkan design konstruktif dengan harapan melalui paradigme ini akan membangun teori-teori atau konsep-konsep dasar dalam mewujudkan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saat ini belum memenuhi nilai keadilan. Berdasarkan paradigme konstruktivisme diharapkan hasil penelitian dapat memberikan rekomendasi untuk memperbaiki, meningkatkan dan memperkuat pengaturan pelaksanaan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang memberikan rasa keadilan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah.

2. Metode Pendekatan

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya. Macam-macam pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah:⁵⁵

- a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*);
- b. Pendekatan kasus (*case approach*);
- c. Pendekatan historis (*historical approach*);
- d. Pendekatan komparatif (*comparative approach*);
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih ditujukan kepada pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁵⁶ Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan.⁵⁷ Penulis melakukan penelitian dengan tujuan untuk menarik azas-azas hukum

⁵⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 93.

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 93.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm. 94.

(“*rechtsbeginselen*”) yang dapat dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun hukum positif tidak tertulis.⁵⁸

Penelitian ini termasuk dalam tradisi penelitian hukum non-doktrinal⁵⁹ dengan pendekatan *socio legal research*. Di dalam pendekatan *socio-legal research* berarti terdapat dua aspek penelitian. Pertama, aspek *legal research*, yakni objek penelitian tetap ada yang berupa hukum dalam arti "norm" peraturan perundang-undangan dan kedua, *socio research*, yaitu digunakannya metode dan teori ilmu-ilmu sosial tentang hukum untuk membantu peneliti dalam melakukan analisis⁶⁰. Pendekatan ini tetap berada dalam ranah hukum, hanya perspektifnya yang berbeda. Pendekatan ini dilakukan untuk memahami hukum dalam konteks, yaitu konteks masyarakatnya.⁶¹

Dalam penelitian ini dilakukan rekonstruksi realitas sosial, dengan mengedepankan interaksi antara peneliti dengan apa yang dikaji melalui sumber-sumber dan informan, serta memperhatikan konteks yang membentuk masukan, proses dan hasil penelitian, maupun pemaknaan-pemaknaannya.

⁵⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1984, hlm. 252.

⁵⁹ Penelitian hukum non doktrinal adalah metode penelitian empiris. Soetandyo, *Ibid*, hlm. 148.

⁶⁰ Zamroni, *Pengembangan Pengantar Teori Sosial*, Tiara Yoga, Yogyakarta, 1992, hlm. 80-81.

⁶¹ Soerjono Soekanto (II), *Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum*, Bina Aksara, Jakarta, 1988, hlm. 9.

Penelitian ini juga menggunakan data kualitatif apabila diperlukan untuk mendukung validitas data kualitatif.

Dalam penelitian ini dilakukan rekonstruksi realitas sosial, dengan mengedepankan interaksi antara peneliti dengan apa yang dikaji melalui sumber-sumber dan informan, serta memperhatikan konteks yang membentuk masukan, proses dan hasil penelitian, maupun pemaknaan-pemaknaannya. Penelitian ini juga menggunakan data kualitatif apabila diperlukan untuk mendukung validitas data kualitatif.

3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dilakukan adalah bersifat penelitian preskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.⁶² Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai, keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Penelitian preskriptif bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah tertentu, dalam hal ini berhubungan dan menjelaskan tentang “rekonstruksi peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan”.

⁶² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986. hlm. 15.

4. Sumber dan Jenis Data

Data yang akurat dan objektif dalam penelitian ini dilakukan 2 (dua) cara pengumpulan data, yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer merupakan bahan penelitian yang berupa fakta-fakta empiris sebagai perilaku maupun hasil perilaku manusia. Baik dalam bentuk perilaku verbal (perilaku nyata), maupun perilaku yang terdokumentasi dalam berbagai hasil perilaku.⁶³ Data primer dari informan dalam hal ini dari Notaris-PPAT Kabupaten Kendal, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Kendal.
- b. Data sekunder merupakan bahan hukum dalam penelitian yang diambil dari studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.⁶⁴ Data yang bersifat kepustakaan yang terbagi atas beberapa jenis yaitu :
 1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari Pancasila sebagai norma dasar, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar

⁶³ Mukti Fajar ND, Dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 280

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 280

Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan.

2. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dalam hal ini yaitu hasil penelitian seperti Tesis, Disertasi, dan hasil karya dari kalangan hukum seperti jurnal atau makalah.
3. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam hal ini yaitu kamus hukum dan kamus bahasa.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik atau cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk pengumpulan data. Teknik dalam menunjuk suatu kata yang abstrak dan tidak diwujudkan dalam benda, tetapi hanya dapat dilihat penggunaannya melalui: angket, wawancara, pengamatan, ujian (tes), dokumentasi, dan lain-lain. Peneliti dapat menggunakan salah satu atau gabungan teknik tergantung dari masalah yang dihadapi atau yang diteliti. Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam proses penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Teknik pengumpulan data yang diperlukan disini adalah teknik pengumpulan data mana yang paling tepat, sehingga benar-benar didapat data

yang valid dan reliable. Berkaitan dengan hal tersebut, teknik pengumpulan data yang digunakan penelitian ini melalui :

a. Studi Lapangan

Metode wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan, karena memperoleh informasi dengan cara bertanya langsung pada yang diwawancarai. *Interview* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *interview* bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi wawancara yang berlangsung⁶⁵. Pengumpulan data dan informasi yang dilakukan dengan cara tanya jawab secara lisan dengan responden yang telah ditentukan dan terkait langsung dengan obyek penelitian.

b. Studi Kepustakaan.

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data sekunder dari berbagai buku, dokumen dan tulisan yang relevan untuk menyusun konsep penelitian serta mengungkap obyek penelitian. Studi kepustakaan dilakukan dengan banyak melakukan telaah dan pengutipan berbagai teori yang relevan untuk menyusun konsep penelitian. Studi kepustakaan juga dilakukan untuk menggali berbagai informasi dan data faktual yang

⁶⁵ Rowland Pasaribu, Teknik Pengumpulan Data, <https://rowlandpasaribu.files.wordpress.com/2012/09/teknik-pengumpulan-data.pdf>, diakses pada tanggal 24 Juni 2020, pukul 01.43 WIB

terkait atau merepresentasikan masalah-masalah yang dijadikan obyek penelitian, yaitu rekonstruksi peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.

5. Penentuan Sampel

Pentuan sampel dalam penelitian ini, peneliti menggunakan *purposive sampling*. Menurut Sugiyono bahwa *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.⁶⁶ Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi,⁶⁷ meskipun sampel hanya merupakan bagian dari populasi, kenyataan-kenyataan yang diperoleh dari sampel itu harus dapat menggambarkan dalam populasi. Teknik pengambilan data sampel ini biasanya didasarkan oleh pertimbangan tertentu, misalnya keterbatasan waktu, tenaga dan dana sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh. Adapun cara dalam penentuan sampel, peneliti menggunakan cara *purposive sampling*. Hal ini dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu.

6. Teknik Analisis Data

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 126

⁶⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*, Alfabeta, Bandung, 2012, hlm. 120.

Analisis data merupakan langkah selanjutnya mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan. Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.⁶⁸

Metode analisis data kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini, menghasilkan data diskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden, data yang berhasil dikumpulkan baik yang diperoleh dari data sekunder, bahan hukum primer, maupun bahan hukum sekunder dan tersier diproses secara normative dengan menguraikan secara deskriptif dan preskriptif. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.⁶⁹

I. Sistematika Penulisan

Penulisan disertasi ini dibagi dalam 6 (Enam) bab, yakni sebagai berikut:

Bab I, Pendahuluan membahas tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, dan Originalitas/Keaslian Penelitian.

⁶⁸ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Roskarya, 1996), hlm.3.

⁶⁹Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997, hlm. 32

Bab II, Kajian Pustaka yang membahas tentang rekonstruksi regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan keadilan, meliputi tinjauan umum tentang Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hukum Pajak di Indonesia, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Bab III, Regulasi dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saat ini belum memenuhi nilai keadilan.

Bab IV, Tentang kelemahan – kelemahan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini.

Bab V, Tentang rekonstruksi regulasi dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan .

Bab VI, sebagai Penutup akan mengemukakan Simpulan, beberapa Saran dan Implikasi Kajian Disertasi.

J. Originalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran penulis atas hasil-hasil penelitian yang ada, penelitian mengenai **“REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN”** ini belum pernah dilakukan dalam topik dan permasalahan-permasalahan yang sama. Dengan demikian penelitian ini merupakan penelitian yang baru dan asli sesuai dengan asas-asas

keilmuan, yaitu jujur, rasional, objektif dan terbuka untuk kritikan-kritikan yang sifatnya membangun dengan topik dan permasalahan dalam penelitian ini. Adapun tabelnya adalah sebagai berikut

No.	Judul Penelitian	Penyusun	Hasil Penelitian	Kebaruan Teori (Temuan)
1.	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan <i>Self Assessment System</i>	Ronal Ravianto (Disertasi) Universitas Islam Sultan Agung, 2017	Peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem <i>self assessment</i> pada pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berkaitan dengan akta yang dibuatnya diharapkan Notaris selaku PPAT berperan aktif mensyaratkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, yang mana setelah terjadinya kesepakatan dan dilakukan transaksi pembayarannya, pajak sesegera mungkin harus dibayar, kemudian diteliti kebenarannya agar akta yang dibuatnya dapat segera ditandatangani.	Menjabarkan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saat ini belum memenuhi nilai keadilan? Bagaimana kelemahan-kelemahan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat in

2.	<p>Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan</p>	<p>Fanny Dewi Sukmawati (Disertasi) Universitas Universitas Brawijaya, 2016</p>	<p>Ketentuan pembayaran di awal untuk PPh sebelum wajib pajak menerima penghasilan dari peralihan hak demikian juga untuk BPHTB adalah sebelum wajib pajak menerima peralihan hak tersebut tidak sesuai dengan asas <i>conveniency of payment</i>. fungsi Notaris atau PPAT yaitu memberikan penyuluhan hukum mengenai undang-undang yang telah diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN kepada para pihak yang bersangkutan terkait dengan akta yang dibuatnya sehingga Notaris/PPAT dapat melaksanakan penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah proses pembayaran pajak selesai dilakukan.</p>	<p>Memperkuat regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saat ini belum memenuhi nilai keadilan, kelemahan-kelemahan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini dan rekonstruksi regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan</p>
----	--	--	---	---

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Notaris

1. Pengertian Notaris dan Dasar Hukum Notaris di Indonesia

Notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan Hukum Perdata, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan eksistensinya di masyarakat.⁷⁰ Notaris seperti yang dikenal di zaman Belanda sebagai *Republik der Verenigden* mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Oost Ind. Compagnie* di Indonesia.⁷¹

Pengertian Notaris dalam ketentuan Pasal 1 *Instructive voor De Notarissen in Indonesia*, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan tanggalnya, menyimpan asli atau minutannya dan mengeluarkan grossenya,

⁷⁰ G.H.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Jakarta: Penerbit Erlangga, hlm, 41.

⁷¹ *Ibid*, hlm. 15.

demikian juga salinannya yang sah dan benar.⁷² Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Notaris mempunyai arti yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.⁷³

Menurut Matome M. Ratiba dalam bukunya *Convecaying Law for Paralegals and Laws Students* menyebutkan “*Notary is a qualified attorneys which is admitted by the court and is an office as notary and attorney and as notary he enjoys specials privileges*”.⁷⁴ Terjemahannya yaitu Notaris adalah pengacara yang berkualifikasi yang diakui oleh pengadilan dan petugas pengadilan baik dikantor sebagai Notaris dan pengacara dan sebagai Notaris ia menikmati hak-hak istimewa.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang

⁷² *Ibid*, hlm. 20.

⁷³ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Penerbit Balai Pustaka, Cetakan ke-3, 1990), hlm .618

⁷⁴ Matome M. Ratiba, 2013, *Convecaying Law For Paralegals and Law Students*, bookboon.com, hlm. 28.

lain.⁷⁵ Mendasarkan pada nilai moral dan nilai etika Notaris, maka pengembangan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembanannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya.⁷⁶

Menurut G.H.S Lumban Tobing memberikan pengertian notaris Yaitu Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁷⁷ Sedangkan menurut Colenbrunder, Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk atas permintaan mereka yang menyuruhnya mencatat semua yang dialami dalam suatu akta

⁷⁵ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, (selanjutnya disingkat Habib Adjie II), hlm. 13.

⁷⁶ Herlien Budiono, 2007, *Notaris dan Kode Etiknya*, Medan: Upgrading dan Refreshing Course National Ikatan Notaris Indonesia, hlm. 3.

⁷⁷ G.H.S. Lumban Tobing, Op.Cit, hlm. 31

dan menyaksikan dalam akta tentang keadaan sesuatu barang yang ditunjukkan kepadanya oleh kliennya.⁷⁸

Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “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”.

Menurut Habib Adjie, Notaris merupakan suatu jabatan public yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai Jabatan, artinya UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.⁷⁹

Pengertian diatas apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 15 ayat 1 UU No.30 Tahun 2004, pengertian Notaris adalah “Pejabat Umum yang

⁷⁸ Engelbrecht De Wetboeken wetten en Verordeningen, 1998, Benevens de Gronwet van de Republiek Indonesie, Jakarta: Ichtar Baru-Van Voeve, hlm.882.

⁷⁹ Habib Adjie I, Op.Cit, hlm. 32-34

membuat akta Otentik, mengenai semua perbuatan perjanjian, ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan dan dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal akta, menyimpan akta, memberikan grose, salinan dan kutipan akta sepanjang mengenai akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan pada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.⁸⁰

Lebih lanjut Sutrisno menjelaskan bahwa berdasarkan pengertian Notaris yang termuat dalam ketentuan Pasal 1 Jo Pasal 15 UU Nomor 30 Tahun 2004 dapat ditarik 13 unsur penting, yaitu :⁸¹

1. Pejabat Umum
2. Membuat Akta Otentik
3. Mengenai perbuatan
4. Mengenai perjanjian
5. Mengenai ketetapan
6. Diharuskan oleh peraturan perundang-undangan
7. Dikehendaki oleh yang berkepentingan
8. Dinyatakan dalam akta otentik
9. Menjamin kepastian tanggal akta
10. Menyimpan akta
11. Memberikan grose, salinan dan kutipan akta

⁸⁰ Sutrisno, *Tanggapan Terhadap Undang-undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bahan Kuliah Etika Profesi Notaris), MKn USU, 2007, hlm. 9-10

⁸¹ *ibid.*, hlm.11

12. Sepanjang tidak ditugaskan pada orang lain/pejabat lain

13. Sepanjang ditugaskan pada orang lain

Dari definisi yang dikemukakan pasal tersebut terlihatlah dengan jelas bahwa tugas jabatan Notaris adalah membuat akta otentik. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik adalah “Suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya” (Pasal 1868 KUH Perdata).

Berdasarkan pengertian diatas, Notaris sebagai pejabat umum adalah pejabat yang oleh undang-undang diberi wewenang untuk membuat suatu akta otentik, namun dalam hal ini pejabat yang dimaksud bukanlah pegawai negeri. Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memnuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, yakni :

1. Warga Negara Indonesia
2. Bertaqwa Kepada Tuhan Yang Maha Esa
3. Berumur paling sedikit 27 tahun
4. Sehat jasmani dan rohani
5. Berijazah sarjana hukum dan jenjang strata dua kenotariatan
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 bulan berguru-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan dan

7. Tidak memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkapkan dengan jabatan Notaris

Bentuk atau corak Notaris dapat dibagi menjadi 2 kelompok utama yaitu :

1. Notariat functionel, dalam mana wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan (*gedeledeerd*) dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal dan mempunyai daya/kekuatan eksekusi. Di Negara-negara yang menganut macam/bentuk notariat seperti ini terdapat pemisahan yang keras antara “*wettelijke*” dan “*niet wettelijke*” *werkzaamheden*” yaitu pekerjaan-pekerjaan yang berdasarkan undang-undang/hukum dan tidak/bukan dalam notariat.
2. Notariat profesional, dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengatur tentang organisasinya, tetapi akta-akta Notaris itu tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekutorialnya.⁸²

Ciri khas yang tegas untuk menentukan apakah Notaris di Indonesia merupakan Notaris fungsional atau Notaris professional adalah :

- a. Bahwa akta yang dibuat dihadapan/oleh Notaris fungsional mempunyai kekuatan sebagai alat bukti formal dan mempunyai daya eksekusi. Akta Notaris seperti ini harus dilihat apa adanya, sehingga jika ada pihak yang

⁸² Komar Andasmita, 1991, *Notaris I*, Bandung: Sumur, hlm. 12

berkeberatan dengan akta tersebut maka pihak yang berkeberatan, berkewajiban untuk membuktikannya.

- b. Bahwa Notaris fungsional menerima tugasnya dari Negara dalam bentuk delegasi dari Negara. Hal ini merupakan salah satu rasio Notaris di Indonesia memakai lambing Negara., yaitu Burung Garuda. Oleh karena menerima tugas dari Negara maka yang diberikan kepada mereka yang diangkat sebagai Notaris dalam bentuk sebagai jabatan dar Negara.
- c. Bahwa Notaris di Indonesia diatur oleh Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op het Notarisambt*) Stb 1860 Nomor 3. Dalam teks asli disebutkan bahwa “ambt” adalah “jabatan”.

Dalam Undang-undang jabatan Notaris, Notaris Indonesia dikelompokkan sebagai suatu profesi, sehingga Notaris wajib bertindak profesional dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris yaitu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat.

Menurut Wawan Setiawan, unsur dan cirri yang harus dipenuhi seorang Notaris profesional dan ideal⁸³, antara lain dan terutama adalah :

1. Tidak pernah melakukan pelanggaran hukum, termasuk dan terutama ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi seorang Notaris, teristimewa ketentuan sebagaimana termaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris;

⁸³ Wawan Setiawan, *Notaris Profesional, Media Notariat*, Edisi Mei-Juni 2004, hlm. 23.

2. Di dalam menjalankan tugas dan jabatannya dan profesinya senantiasa mentaati kode etik yang ditentukan/ditetapkan oleh organisasi/perkumpulan kelompok profesinya, demikian pula etika profesi pada umumnya termasuk ketentuan etika profesi/jabatan yang telah diatur dalam peraturan perundangan;
3. Loyal terhadap organisasi/perkumpulan dari kelompok profesinya dan senantiasa turut aktif di dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh organisasi profesinya;
4. Memenuhi semua persyaratan untuk menjalankan tugas/profesinya;

2. Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil dapat dibedakan menjadi empat poin, yakni :⁸⁴

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.

⁸⁴ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, hlm 34.

2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

Hubungan profesi notaris dengan masyarakat dan negara telah diatur dalam UUJN berikut peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara hubungan profesi notaris dengan organisasi profesi notaris diatur melalui kode etik notaris. Keberadaan kode etik notaris merupakan konsekuensi logis dari untuk suatu pekerjaan disebut sebagai profesi. Hubungan antara kode etik dengan UUJN terdapat dalam Pasal 4 mengenai sumpah jabatan. Notaris melalui sumpahnya berjanji untuk menjaga sikap, tingkah lakunya dan akan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggungjawab sebagai notaris.

Adanya hubungan antara kode etik notaris dengan UUJN memberikan arti terhadap profesi notaris itu sendiri. UUJN dan kode etik notaris menghendaki agar notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum, selain harus tunduk pada UUJN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus bertanggungjawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi INI (Ikatan Notaris Indonesia) maupun terhadap negara.

Menurut Muhammad, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:⁸⁵

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
3. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Notaris sebagai profesional dalam menjalankan profesinya notaris harus bertanggungjawab. Bertanggungjawab dalam dua arah yaitu :⁸⁶

- a. Notaris sebagai profesi diharapkan bertanggung jawab terhadap pekerjaan yang dilakukan dan terhadap hasilnya. Jadi diharapkan agar notaris dapat bekerja sebaik mungkin dan menghasilkan sesuatu yang kualitasnya baik. Dengan kata lain menjalankan sebuah profesi mengandung tuntutan agar hasilnya bermutu. Mutu mempunyai beberapa segi. Notaris harus mengusahakan agar notaris tersebut menguasai tugas dengan sebaik-baiknya, agar notaris kompeten.

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 49

⁸⁶ *Ibid*, hlm 61

Notaris harus terus menerus meningkatkan penguasaan atas profesi yang dijalankan. Cara bekerja harus efektif dan efisien. Hasil pekerjaan harus sekurang-kurangnya sesuai dengan yang diharapkan oleh klien, tetapi harus diusahakan agar lebih baik lagi.

- b. Notaris harus bertanggung jawab terhadap dampak pekerjaan pada kehidupan orang lain. Di sini yang perlu diperhatikan adalah antara lain, dampak pelaksanaan profesi pada kepentingan klien serta dampak terhadap kepentingan regional, nasional dan kepentingan negara. Semuanya perlu diperhatikan.

Pelanggaran terkait dengan kode etik notaris adalah perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan organisasi Ikatan Notaris Indonesia maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris yang melanggar ketentuan kode etik dan/atau disiplin organisasi. Terkait dengan sanksi sebagai bentuk upaya penegakan kode etik notaris atas pelanggaran kode etik didefinisikan sebagai suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin notaris. Sanksi dalam kode etik notaris dituangkan dalam Pasal 6 yang menyatakan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

3. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Notaris

Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewenangan, kewajiban dan larangan. Berdasarkan UUJN para notaris di Indonesia wajib untuk memahami apa yang menjadi wewenang dan kewajiban mereka serta larangan yang tidak boleh dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya.

Para notaris wajib mengetahui sampai dimana batas kewenangannya dan juga notaris memiliki kewajiban yang harus mereka penuhi dalam pelaksanaan tugas jabatannya serta larangan yang tidak boleh dilakukan. Apabila ketiga hal ini dilanggar, maka notaris yang bersangkutan akan memperoleh sanksi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 15, Pasal 16 dan Pasal 17 UUJN.

a. Kewenangan Notaris.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, definisi dari kata wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak. Sedangkan, definisi dari kata kewenangan adalah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.⁸⁷ Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan

⁸⁷ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta Timur: Dunia Cerdas, hlm 92.

grosse, salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris sebagai sebuah jabatan (bukan profesi atau profesi jabatan), dan jabatan apapun yang ada di negeri ini mempunyai wewenang tersendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Kalau kita berbicara mengenai wewenang, maka wewenang seorang Pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pejabat atau jabatan tersebut. Sehingga jika seorang Pejabat melakukan suatu tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu, suatu wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil dari suatu diskusi atau pembicaraan di belakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan ataupun pendapat-pendapat dilembaga legislatif tapi wewenang harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kewenangan notaris tersebut dalam Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi :

- a. kewenangan Umum Notaris.
- b. Kewenangan Khusus Notaris.
- c. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subyek (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa wewenang notaris adalah membuat akta, bukan membuat surat seperti surat pada umumnya atau membuat surat lain. Ada beberapa akta otentik yang merupakan kewenangan notaris dan juga menjadi kewenangan pejabat atau instansi lain, yaitu :

1. Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 KUH Perdata).
2. Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUH Perdata).
3. Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata).

4. Akta protes wesel dan cek.
5. Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996).
6. Membuat akta risalah lelang.

Berdasarkan wewenang yang ada pada notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, maka ada 2 (dua) kesimpulan, yaitu :⁸⁸

1. Tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku .
2. Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai atauran hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan notaris.

b. Kewenangan Notaris Yang Akan Ditentukan Kemudian.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUJN, seorang notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Wewenang

⁸⁸ Habib Adjie, *Op cit.* hlm. 80

tersebut, apabila seorang notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan maka akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Sedangkan, pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris tersebut dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri. Wewenang notaris yang akan ditentukan kemudian, merupakan wewenang yang akan muncul dan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

c. Kewajiban Notaris

Kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh notaris yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap notaris. Kewajiban notaris yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan k UUJN yang jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 84 UUJN. Sedangkan untuk Pasal 16 ayat (1) huruf l dan m UUJN meskipun termasuk ke dalam kewajiban notaris, tapi jika notaris tidak melakukannya tidak dikenakan sanksi apapun.

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (7) UUJN pembacaan akta tidak wajib dilakukan, jika dikehendaki oleh penghadap agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi akta-akta tersebut, dengan ketentuan hal tersebut dicantumkan atau pada akhir akta.

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN jika tidak dilaksanakan oleh notaris artinya notaris tidak mau menerima Magang, maka kepada notaris yang bersangkutan tidak dikenakan sanksi apapun. Meskipun kewajiban tersebut tanpa sanksi secara moral ketentuan tersebut wajib untuk dilaksanakan oleh notaris, dan harus diingat semua notaris yang sekarang menjalankan tugas jabatannya sebagai notaris pernah Magang pada notaris sebelum yang bersangkutan diangkat sebagai notaris. Organisasi jabatan notaris meminta kepada semua anggotanya untuk menerima Magang alangkah bijaknya, dan sebagai bentuk tanggung jawab moral terhadap kelangsungan dunia notaris di Indonesia.

d. Larangan Notaris

Larangan notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh notaris, jika larangan ini dilanggar oleh notaris, maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN. Adanya Larangan bagi notaris dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa notaris. Larangan bagi notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam ketentuan Pasal 17 UUJN. Larangan bagi notaris ini ditetapkan untuk menjaga seorang notaris dalam menjalankan praktiknya bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Tanpa adanya pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang.

Pemerintah membatasi wilayah kerja seorang notaris, dalam UUJN mengatur bahwa seorang notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya. Larangan dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar notaris dalam menjalankan jabatannya.

Seorang notaris dilarang memiliki jabatan rangkap, baik sebagai PNS, sebagai petinggi perusahaan negara atau swasta, sebagai pejabat negara, sebagai PPAT di luar wilayah yurisdiksinya, apalagi jika berperan sebagai advokat. Notaris juga dilarang menjadi “Notaris Pengganti”, hal tersebut berlaku untuk notaris yang belum menjalankan jabatannya, notaris yang menjalani cuti dan notaris yang dalam proses pindah wilayah jabatannya. Notaris juga tidak boleh melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris. Larangan tersebut dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa notaris. Masih terdapat larangan-larangan yang diatur dalam kode etik notaris. Seluruh larangan-larangan tersebut harus dipatuhi oleh notaris. Sebab, jika tidak dipatuhi maka notaris tersebut telah melanggar ketentuan. Atas pelanggaran itu, maka notaris yang bersangkutan akan dikenakan sanksi sesuai dengan bentuk pelanggaran yang telah dilakukan.

4. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

Notaris sebagai Pejabat Umum merupakan sebuah profesi hukum yang memiliki posisi yang sangat strategis dalam pembangunan bangsa Indonesia. Oleh karena itu, untuk dapat diangkat menjadi Notaris maka harus memenuhi persyaratan tertentu. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 UU Nomor 30 Tahun 2004. Dinyatakan bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud Pasal 3 adalah:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c) Berumur paling sedikit 27 tahun;
- d) Sehat jasmani dan rohani;
- e) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, Pejabat Negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Sejalan dengan ketentuan pasal 3 diatas, maka Notaris sebagai Pejabat Umum dan sebagai organisasi profesi dalam menjalankan tugasnya

wajib mengangkat sumpah. Sumpah merupakan persyaratan formal yang harus dijalani sebelum memulai menjalankan tugasnya sesuai pasal 4 ayat (1) dan (2) UUJN.

Berkaitan dengan ketentuan dalam pasal 4 di atas, maka pengucapan sumpah/janji ini merupakan hal yang sangat prinsipil bagi Notaris, sebab jika tidak sempat mengangkat sumpah/janji setelah diangkat dalam jangka waktu dua bulan, pengangkatannya sebagai Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri (Pasal 5 dan Pasal 6). Dengan demikian dalam jangka waktu 30 hari setelah disumpah/janji sebagai Notaris wajib menjalankan tugasnya. Hal ini sesuai ketentuan dalam pasal 7 UU Nomor 30 tahun 2004, dinyatakan bahwa dalam jangka waktu 30 haru terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a) Menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b) Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah;
- c) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada menteri dan Pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan, Organisasi Notaris, ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta bupati atau walikota di tempat Notaris diangkat.

Sehubungan dengan ketentuan dalam pasal 7 UU Nomor 30 Tahun 2004 di atas, maka Notaris sebagai Pejabat Umum atau organisasi profesi

dalam menjalankan tugasnya dapat berhenti atau diberhentikan karena alasan-alasan tertentu. Sebagaimana tertuang pada pasal 7 dan pasal 8 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2004. Sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 7 dan Pasal 8 di atas, maka Notaris dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:

- i.** Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- ii.** Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari tiga tahun;
- iii.** Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat Notaris; atau
- iv.** Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

5. Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas dan fungsinya harus mempunyai wilayah kerja sebagai tempat kedudukan. Tempat kedudukan Notaris ini terbatas pada wilayah kabupaten/kota.

Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya akan disebut dengan UUJN), yaitu:

Pasal 18:

(1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.

(2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Pasal 19

(1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.

(2) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

Pasal 20

(1) Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya.

(2) Bentuk perserikatan perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh para Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dalam menjalankan jabatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri

Dalam kaitannya dengan tempat kedudukan Notaris di atas, maka keberadaan Notaris harus disesuaikan pula dengan kondisi wilayah yang ada di tempat kedudukannya. Oleh karena itu, untuk mencukupi jumlah Notaris di suatu tempat, maka tetap mengacu pada misalnya jumlah penduduk yang ada di wilayah kabupaten/kota tersebut. Hal ini sesuai ketentuan yang diatur dalam UUJN, dinyatakan bahwa:

Pasal 21

Menteri berwenang menentukan Formasi Jabatan Notaris pada daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dengan mempertimbangkan usul dari Organisasi Notaris.

Pasal 22

- a. Formasi Jabatan Notaris ditetapkan berdasarkan:
 - a. kegiatan dunia usaha;
 - b. jumlah penduduk; dan/atau
 - c. rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris setiap bulan.
- b. Ketentuan lebih lanjut mengenai Formasi Jabatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

Berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 22 di atas, maka untuk mencari suasana yang lebih baik, UUJN memberikan kesempatan kepada Notaris untuk pindah tempat wilayah kerja.

Pasal 23

- (1) Notaris dapat mengajukan permohonan pindah wilayah jabatan Notaris secara tertulis kepada Menteri.
- (2) Syarat pindah wilayah jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah setelah 3 (tiga) tahun berturut-turut melaksanakan tugas jabatan pada daerah kabupaten atau kota tertentu tempat kedudukan Notaris.

- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah mendapat rekomendasi dari Organisasi Notaris.
- (4) Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk cuti yang telah dijalankan oleh Notaris yang bersangkutan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan pindah wilayah jabatan Notaris diatur dalam Peraturan Menteri.

Pasal 24

Dalam keadaan tertentu atas permohonan Notaris yang bersangkutan, Menteri dapat memindahkan seorang Notaris dari satu wilayah jabatan ke wilayah jabatan lain.

6. Cuti Notaris

Notaris merupakan Pejabat umum yang memiliki jam kerja tidak terbatas, oleh karena itu seorang Notaris memiliki hak untuk cuti sebagaimana disebutkan dalam pasal 25 UUJN. Hak cuti yang dimiliki oleh Notaris dapat diambil setelah Notaris menjalankan jabatan selama 2 (dua) tahun. Maka jika seorang Notaris hendak menggunakan hak cutinya harus melaksanakan jabatannya terlebih dahulu selama 2 (dua) tahun.

Setiap Notaris hak cuti, yang mana dapat diambil setiap tahun atau sekaligus untuk beberapa tahun dan setiap pengambilan cuti paling lama 5 tahun sudah termasuk perpanjangannya. Untuk jumlah jangka waktu cuti keseluruhan paling lama dan selama menjabat menjadi Notaris adalah selama

12 (dua belas) tahun. Dalam hal Notaris akan mengambil hak cutinya maka harus menunjuk seorang Notaris pengganti untuk menggantikannya selama cuti. Sebagaimana bunyi pasal 27 UUJN bahwa:

- a. Notaris mengajukan permohonan cuti dan disertai usulan penunjukan Notaris pengganti.
- b. Permohonan diajukan oleh pejabat yang berwenang yaitu :
 - Majelis Pengawas Daerah dalam hal jangka waktu cuti tidak lebih dari 6 bulan.
 - Majelis Pengawas Wilayah dalam hal jangka waktu cuti lebih dari 6 bulan sampai dengan 1 tahun.
 - Majelis Pengawas Pusat dalam hal jangka waktu cuti lebih dari 1 (satu) tahun.
- c. Permohonan cuti dapat ditolak atau diterima oleh pejabat yang memberikan cuti.

Permohonan cuti dapat dapat diterima atau ditolak oleh pejabat yang berwenang disertai alasan penolakan. Menurut Pasal 38 ayat (2) Permen Kum&Ham No. M.01-HT.03.01 Thn. 2006 bahwa ditolaknya suatu cuti dengan alasan-alasan antara lain:

- 1) Masa jabatan Notaris yang mengajukan permohonan cuti belum mencapai 2 (dua) tahun terhitung sejak melaksanakan sumpah jabatan Notaris

2) Notaris yang bersangkutan telah menjalani cuti selama 12 (dua belas) tahun; atau Permohonan cuti yang diajukan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (2) yaitu tidak melengkapi dokumen-dokumen yang wajib untuk dilampirkan.⁸⁹

Surat permohonan wajib dilampirkan dengan dokumen berupa :

- Fotokopi surat keputusan pengangkatan atau pindah sebagai Notaris yang disahkan oleh Notaris.
 - Fotokopi yang disahkan dari berita acara sumpah/janji sebagai Notaris.
 - Fotokopi surat yang menjadi dasar untuk cuti yang disahkan oleh Notaris.
- Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang syarat dan tata cara pengangkatan, perpindahan dan pemberhentian Notaris, Permen Kum&Ham No. M.01HT03.01 tahun 2006, Psl. 38 ayat (2).
- Asli sertifikat cuti Notaris.

Dalam keadaan tertentu, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus dari Notaris dapat mengajukan permohonan cuti kepada majelis pengawas sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) UUJN. Sertifikat cuti berisi data pengambilan cuti yang dicatat

⁸⁹ Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang syarat dan tata cara pengangkatan, perpindahan dan pemberhentian Notaris, Permen Kum&Ham No. M.01HT03.01 tahun 2006, Psl. 38 ayat (2).

dalam buku register cuti Notaris serta ditandatangani oleh Majelis Pengawas. Permohonan sertifikat cuti diajukan dalam waktu maksimum 90 (sembilan puluh) hari setelah Notaris yang bersangkutan diangkat sumpah sebagai Notaris dan diterbitkan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak permohonan diterima secara lengkap.

Notaris yang mengajukan permohonan cuti diwajibkan untuk menyampaikan laporan permohonan cuti sekaligus melampirkan sertifikat cuti dan harus diterima pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Majelis Pengawas dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sebelum waktu cuti dimulai. Notaris dapat mengajukan banding kepada Majelis Pengawas Wilayah apabila permohonan cuti ditolak, dengan catatan apabila penolakan permohonan cuti tersebut dikeluarkan oleh Majelis Pengawas Daerah. Hal ini berlaku apabila penolakan permohonan cuti dikeluarkan oleh Majelis Pengawas Wilayah, maka Notaris yang mengajukan permohonan cuti tersebut dapat mengajukan banding ke Majelis Pengawas Pusat. Setelah permohonan cuti diterima dan Notaris menunjuk Notaris Pengganti, maka Notaris yang menjalankan cuti wajib menyerahkan Protokolnya kepada Notaris Penggantinya, dan Protokol kembali diserahkan kepada Notaris setelah cuti Notaris yang bersangkutan berakhir.⁹⁰

⁹⁰ Subekti.R, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, hlm. 34

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian dan Dasar Ketentuan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Melihat dari sudut pandang historis, sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), pengaturan PPAT untuk pertama kali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961), khususnya disebutkan dalam Pasal 19 yang mana menyebut PPAT sebagai pejabat. Tahun 1973, oleh Menteri Dalam Negeri telah diterbitkan Instruksi Menteri Dalam Negeri, dengan nomor 27 Tahun 1973 tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah, bersambung Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. Ba 1/661/1/74, yang mana menyatakan bahwa setiap pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan sesuatu akta, yang dibuat oleh/dihadapan PPAT, tidak akan dapat didaftarkan haknya sehingga kepada pemilik yang baru tidak diberikan tanda bukti hak/sertifikat.⁹¹ Lalu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, sebagai salah satu peraturan turunan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT disebut sebagai pejabat umum. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana peraturan yang mengubah PP No. 10 Tahun

⁹¹ Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jilid 2, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, hlm. 68-69

1961, khususnya pada pasal 1 angka 24, juga menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Ini berarti terdapat pergeseran kedudukan PPAT yang dahulunya dikategorikan sebagai seorang pejabat, sekarang menjadi seorang pejabat umum,⁹² sehingga berdasarkan kedudukannya yang demikian posisi jabatan PPAT menjadi sama dengan notaris yang juga disebut sebagai Pejabat Umum dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Selanjutnya, pengaturan tentang jabatan PPAT yang berlaku saat ini adalah PP No. 24 Tahun 2016 yang mana merubah PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, di dalam pasal 1 angka 1 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Maka, dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam

⁹² J. Kartini Soejendro, 2001, *Perjanjian Peralihan hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius, hlm 83-91

peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk Hak Tanggungan.⁹³

2. Syarat-Syarat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Syarat untuk menjadi PPAT diatur dalam pasal 6 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016, yang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;

⁹³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 486

- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok PPAT diatur dalam pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁹⁴ Ketentuan ini menyebutkan bahwa tugas dan kewajiban PPAT adalah sebagai berikut:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

⁹⁴ Mustofa, 2012, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Cetakan Kedua*, Yogyakarta: Karya Media, hlm.2

b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:

- 1) Jual Beli;
- 2) Tukar Menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian Hak Bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Keberlakuan pasal 2 ayat 2 tersebut didukung dengan adanya pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998, PPAT diberi kewenangan untuk membuat Akta Otentik atas 8 (delapan) macam perbuatan hukum yang dimaksud di atas. Maka, PPAT mempunyai kewenangan menciptakan, membuat, dan mengerjakan akta, yang berarti mengerjakan, melakukan, dan membuat sendiri akta yang menjadi kewenangannya sebagaimana tersebut di atas,⁹⁵ termasuk akta peralihan hak atas tanah dan akta pembebanan hak atas tanah. Secara aturan PPAT tidak mungkin membuat akta di luar 8 (delapan) akta tersebut. Namun, dalam praktik seringkali kantor PPAT mengurus hal-hal

⁹⁵ Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia :Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 279

yang tidak ada hubungannya dengan kewenangan PPAT yaitu hal-hal yang timbul atas permintaan masyarakat, seperti:⁹⁶

- 1) Pembuatan sertifikat untuk pertama kalinya, yang dalam bahasa teknis keagrariaan dikenal dengan istilah “konversi” hak-hak lama.
- 2) Pembuatan sertifikat karena pemecahan sertifikat hak atas tanah.
- 3) Pembuatan sertifikat karena penggabungan sertifikat hak atas tanah.
- 4) Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai.
- 5) Pembaharuan HGB atau Hak Pakai.
- 6) Roya Sertifikat yaitu pembersihan sertifikat dari catatan sedang dijaminkan.
- 7) Proses turun waris sertifikat yaitu proses merubah data kepemilikan tanah yang terjadi akibat dari adanya kematian.
- 8) Peningkatan hak atas tanah, misalnya HGB menjadi Hak Milik.
- 9) Penurunan hak atas tanah, misalnya dari Hak Milik menjadi HGB.

Terdapat dampak yang ditimbulkan dengan adanya perubahan ketentuan daerah kerja PPAT sesuai dengan PP No. 24 Tahun 2016, yang mana bertambahnya tanggung jawab yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya. Hal tersebut berdampak pada ketentuan pasal 4 ayat 2 PP No. 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa:

⁹⁶ Mustofa, *Op.cit*, hlm. 5

“Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.”

Maka, ketentuan Pasal 4 ayat 2 PP No. 37 Tahun 1998 mengartikan daerah kerja PPAT yang semakin luas, tidak hanya satu Kota/Kabupaten, tetapi menjadi wilayah Provinsi, sehingga penafsiran terhadap pasal tersebut di atas adalah PPAT dapat membuat akta yang dimaksud di atas terhadap beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam satu Provinsi dengan daerah kerja PPAT yang bersangkutan yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta. Selain itu, berdasarkan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan letak objek perbuatan hukum yang dibuat aktanya oleh PPAT untuk didaftarkan, dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada pihak yang bersangkutan.

Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997 mengemukakan, bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Boedi Harsono juga menyatakan bahwa sudah menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan

tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 (pemindahan hak), pasal 44 (pembebanan hak), pasal 51 (pembagian hak bersama), dan Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).⁹⁷ Khususnya di dalam pasal 37 ayat 2, Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT.

4. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT sebagai pejabat yang melaksanakan tugas dari sebagian prosedur pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya. Berdasarkan Pasal 12 ayat 1 PP No. 24 Tahun 2016, daerah kerja PPAT adalah satu provinsi. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran. PPAT harus berkantor di satu kantor yang mana pada kabupaten/kota di provinsi

⁹⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 483-484.

dalam daerah kerjanya, sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penetapan lain dari pejabat yang berwenang mengangkat PPAT. Untuk keperluan pelayanan masyarakat yang dapat menjangkau tempat yang jauh dari kantor PPAT, PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT. Dalam hal PPAT merangkap jabatan notaris, maka kantor tempatnya melaksanakan tugas jabatan notaris menjadi kantor PPAT, dan hal tersebut telah didukung dengan ketentuan daerah kerja PPAT yang sekarang menjadi satu provinsi, yang mana daerah kerja notaris juga satu provinsi. PPAT tidak dapat mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.

Apabila terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja yang sesuai, seperti yang dijelaskan di dalam pasal 13 ayat 2 PP No. 24 Tahun 2016, dan kaitannya dengan permohonan pindah daerah kerja diajukan secara tertulis kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal undang-undang mengenai pemekaran wilayah diundangkan. Daerah kerja PPAT memiliki formasi yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan

Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sehingga akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah. Formasi PPAT ditetapkan oleh menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :⁹⁸

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertifikat di daerah yang bersangkutan;
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa (prediksi) mengenai pertumbuhannya;
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan;
- f. Jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Formasi PPAT tersebut ditetapkan secara periodik dan ditinjau kembali apabila terjadi perubahan pada faktor-faktor penentu sebagaimana di maksud di atas. Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT.

⁹⁸ Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hlm. 71-7

C. Hukum Pajak di Indonesia

1. Pengertian Pajak

Pajak adalah bantuan, baik secara langsung maupun tidak yang dipaksakan oleh kekuasaan publik dari penduduk atau dari barang untuk menutup belanja pemerintah. Pajak sebagai bantuan uang secara insidental atau secara periodik (dengan tidak ada kontraprestasinya), yang dipungut oleh badan yang bersifat umum (negara), untuk memperoleh pendapatan, di mana terjadi suatu *tatbestand* (sasaran pemajakan), yang karena undang-undang telah menimbulkan hutang pajak.⁹⁹

Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terhutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum) tanpa adanya kontraprestasi dan semata-mata digunakan untuk menutupi pengeluaran-pengeluaran umum. Uang pajak digunakan untuk produksi barang dan jasa, jadi benefit diberikan kepada masyarakat hanya tidak mudah ditunjukkannya apalagi secara perorangan.¹⁰⁰

Pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum. Pajak merupakan prestasi kepada pemerintah yang terhutang melalui norma-

⁹⁹ Siti Resmi, 2003, *Perpajakan: Teori dan Kasus. Edisi Pertama*, Jakarta: Salemba Empat, .hlm.3

¹⁰⁰ Sony Devano dan Siti Kurnia Rahayu. *Perpajakan: Konsep, Teori, dan Isu*. Kencana, Jakarta 2006. hlm. 12.

norma umum dan yang dapat dipaksakan tanpa adakalanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual untuk membiayai pengeluaran pemerintah.¹⁰¹

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.¹⁰² Pajak mempunyai fungsi penting dalam kehidupan bernegara, khususnya di dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Pajak mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut:

ii. Fungsi anggaran (*budgetair*)

Sebagai sumber pendapatan negara, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Untuk menjalankan tugas-tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan, negara membutuhkan biaya. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak. Dewasa ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri

¹⁰¹ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, 2003, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, hlm. 12

¹⁰² R. Santoso Brotodihardjo, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: Refika Aditama, hlm

dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan dari sektor pajak.

iii. Fungsi mengatur (*regulerend*)

Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan. Contohnya dalam rangka menggiring penanaman modal, baik dalam negeri maupun luar negeri, diberikan berbagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar negeri.

iv. Fungsi stabilitas

Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan, hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien

v. Fungsi redistribusi pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan

sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.¹⁰³

2. Fungsi Pemungutan Pajak

Adapun fungsi dari pajak diantaranya:¹⁰⁴

a. Fungsi *Budgeter* (Sumber Keuangan Negara)

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

b. Fungsi *Regulerend* (Pengatur)

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

3. Syarat Pemungutan Pajak

Supaya pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :¹⁰⁵

a. Pemungut pajak harus adil (syarat keadilan)

Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-

¹⁰³ Direktorat Jenderal Pajak, 2005, *Masalah Pajak di Indonesia*, Jakarta, hlm 2-3

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 3.

¹⁰⁵ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*, Andi Offset, Yogyakarta, 2016, hlm. 4-5.

masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

- b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)

Di Indonesia pajak diatur dalam UUD 1945 Pasal 23. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

- c. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

- d. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

- e. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan sederhana harus memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

4. Asas dan Teori Pemungutan Pajak

Ada beberapa asas pemungutan pajak, antara lain:¹⁰⁶

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

Menurut Mardiasmo terdapat beberapa teori yang menjelaskan pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak, teori-teori tersebut antara lain adalah:¹⁰⁷

- a. Teori Asuransi

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

- b. Teori Kepentingan

¹⁰⁶ Siti Kurnia Rahayu, *Perpajakan Indonesia: Konsep dan Aspek Formal*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hlm. 42

¹⁰⁷ Mardiasmo, *Op Cit*, hlm. 5

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

c. Teori Daya Pikul

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

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

d. Teori Bakti

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

e. Teori Asas Daya Beli

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

5. Pengelompokan Pajak

Pajak yang dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis, yaitu:¹⁰⁸

a. Menurut Golongan

Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

- 1) Pajak langsung: pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain. Contoh: Pajak Penghasilan
- 2) Pajak tidak langsung: pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika suatu kegiatan, peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai

b. Menurut Sifat

Pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

- 1) Pajak Subjektif: pengenaan pajak yang memerhatikan keadaan subjeknya. Contoh: Pajak Penghasilan.
- 2) Pajak Objektif: pengenaannya memerhatikan objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memerhatikan

¹⁰⁸ *Ibid*, hlm 7

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

c. Menurut Lembaga Pemungut

Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

- 1) Pajak Negara (pajak pusat): pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Materai.
- 2) Pajak Daerah: pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, terdiri atas:
 - a) Pajak Provinsi. Contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
 - b) Pajak Kabupaten/Kota. Contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, dan Pajak Penerangan Jalan.

6. .Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:¹⁰⁹

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

Ciri-cirinya adalah:

- 1) Wewenang menentukan besarnya pajak tertutang ada pada fiskus.
- 2) Wajib Pajak bersifat pasif.
- 3) Utang pajak timbul setelah fiskus mengeluarkan surat ketetapan pajak.

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

Ciri-cirinya adalah:

- 1) Wewenang menentukan besarnya pajak tertutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- 2) Wajib Pajak bersifat aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- 3) Fiskus tidak ikut campur, hanya mengawasi.

- c. *With Holding System* : memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya adalah

¹⁰⁹ *Ibid*, hlm. 9

wewenang memotong/memungut pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, yaitu pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

7. Wajib Pajak

a) Pengertian Wajib Pajak

Pajak mempunyai peranan penting dalam pembiayaan negara, dimana Wajib Pajak merupakan bagian dari pelaksanaan pengenaan dan pemungutan pajak yang dilakukan selama satu periode tertentu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain tidak akan ada pajak apabila tidak ada Wajib Pajak.

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) dinyatakan: “Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.”

Dalam Undang-Undang KUP hanya menetapkan pengertian Wajib Pajaknya secara umum saja tanpa menjelaskan syarat apa saja agar bisa ditetapkan sebagai Wajib Pajak. Untuk dapat menetapkan seseorang atau badan menjadi Wajib Pajak harus melihat pada ketentuan hukum pajak material, yaitu undang-undang pajak yang

mengatur masalah hukum pajak material untuk pajak pusat, contohnya Undang-Undang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, Pajak Pembangunan, dan Bea Materai.

b) Kewajiban dan Hak Wajib Pajak

Dua hal yang melekat pada Wajib Pajak dan dijamin oleh undang-undang pajak, yang harus dilaksanakan agar kewajiban kenegaraan dalam bidang perpajakan dapat terlaksana sebagaimana mestinya, yaitu:

1) Kewajiban Wajib Pajak

Kewajiban perpajakan harus dilaksanakan secara benar, jika tidak dilaksanakan akan membawa konsekuensi penjatuhan sanksi perpajakan kepada Wajib Pajak. Wajib Pajak memiliki beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan dalam pelaksanaannya, yaitu:¹¹⁰

- a) Mendaftarkan diri untuk mendapatkan NPWP
- b) Melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP)
- c) Menghitung dan membayar sendiri pajak dengan benar
- d) Mengisi dengan benar SPT, dan memasukkan ke Kantor Pelayanan Pajak dalam batas waktu yang telah ditentukan
- e) Menyelenggarakan pembukuan dan pencatatan

¹¹⁰ Siti Resmi, *Op Cit*, hlm. 22

f) Jika diperiksa wajib:

- i. Memerlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan penghasilan yang diperoleh, kegiatan usaha, pekerjaan bebas Wajib Pajak / objek yang terutang pajak;
- ii. Memberikan kesempatan untuk memasuki tempat yang dipandang perlu guna kelancaran pemeriksaan;
- iii. Memberikan keterangan yang diperlukan.

2) Hak-Hak Wajib Pajak

Adanya hak perpajakan yang dijamin oleh undang-undang dimaksudkan untuk memperlancar Wajib Pajak melaksanakan kewajiban perpajakannya. Wajib pajak dijamin akan mendapat pelayanan sepenuhnya dan fiskus dan terhindar dan tindakan kesewenang-wenangan fiskus apabila terjadi perbedaan penafsiran dalam pelaksanaan ketentuan undang-undang perpajakan.

Wajib Pajak memiliki beberapa hak yang dapat dipergunakan sebagaimana mestinya menurut Undang-Undang KUP, yaitu:¹¹¹

- a) Melaporkan beberapa masa pajak dalam satu SPT Masa.
- b) Mengajukan surat keberatan dan surat banding bagi Wajib Pajak dengan criteria tertentu.

¹¹¹ *Ibid*, hlm. 22-23

- c) Memperpanjang jangka waktu penyampaian SPT Tahunan Pajak Penghasilan untuk paling lama dua bulan dengan menyampaikan pernyataan tertulis atau cara lain kepada Direktur Jenderal Pajak.
- d) Membetulkan Surat Pemberitahuan yang telah disampaikan dengan menyampaikan pernyataan tertulis, dengan syarat Direktur Jenderal Pajak belum melakukan tindakan pemeriksaan.
- e) Mengajukan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran.
- f) Mengajukan keberatan kepada Direktur Jenderal Pajak atas suatu:
 - i. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar
 - ii. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan
 - iii. Surat Ketetapan Pajak Nihil
 - iv. Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar, atau
 - v. Pemotongan atau pemungutan pajak oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
 - vi. Mengajukan permohonan banding kepada badan peradilan pajak atas Surat Keputusan Keberatan

- vii. Menunjuk seorang kuasa dengan surat kuasa khusus untuk menjalankan hak dan memenuhi kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
- viii. Memperoleh pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi berupa bunga atas keterlambatan pelunasan kekurangan pembayaran pajak.

Kewajiban dan hak perpajakan adalah dua hal yang saling berhubungan erat, dalam rangka melaksanakan kewajiban tersebut munculah hak sebagai jaminan Wajib Pajak tidak terganggu oleh siapa pun dalam memenuhi kewajibannya. Pelaksanaan kewajiban perpajakan hendaknya seimbang dengan hak perpajakan.

c) Wajib Pajak Patuh

Kepatuhan perpajakan adalah tindakan Wajib Pajak dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan perpajakan yang berlaku.¹¹² Terdapat dua macam kepatuhan, yakni:¹¹³

- 1) Kepatuhan formal adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi kewajiban secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan.

¹¹² Siti Kurnia Rahayu, *Op Cit*, hlm. 139

¹¹³ *Ibid*, hlm. 138

- 2) Kepatuhan material adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak secara *substantive* atau hakekatnya memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi dan jiwa undang-undang perpajakan. Kepatuhan material dapat juga meliputi kepatuhan formal.

Kepatuhan Wajib Pajak dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu kondisi sistem administrasi perpajakan suatu negara, pelayanan pada Wajib Pajak, penegakan dan pemeriksaan pajak, juga tarif pajak.¹¹⁴

8. Pembayaran, Pemotongan/Pemungutan, dan Pelaporan

Wajib pajak sesuai dengan *self assessment* wajib melakukan sendiri perhitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak terutang.¹¹⁵

a. Pembayaran Pajak

Beberapa cara pembayaran pajak dilakukan sebagai berikut:

- 1) Membayar sendiri pajak yang terutang
 - a) Pembayaran angsuran setiap bulan (PPh Pasal 25)
 - b) Pembayaran PPh Pasal 29 setelah akhir tahun
- 2) Melalui pemotongan dan pemungutan oleh pihak lain (PPh Pasal 4 (2), PPh Pasal 15, PPh Pasal 21,22, dan 23, serta PPh Pasal 26)
- 3) Melalui pembayaran luar negeri (PPh Pasal 24)

¹¹⁴ *Ibid*, hlm. 140

¹¹⁵ *Ibid*, hlm 30-39

- 4) Pemungutan PPN oleh pihak penjual atau oleh pihak yang ditunjuk pemerintah, misalnya bendaharawan pemerintah.
- 5) Pembayaran pajak-pajak lainnya:

Surat Setoran Pajak (SSP) berfungsi sebagai bukti pembayaran atau penyetoran pajak apabila telah disahkan oleh pejabat kantor penerima pembayaran yang berwenang atau telah mendapatkan validasi yang dilakukan dengan menggunakan formulir atau dilakukan dengan cara lain ke kas negara melalui tempat pembayaran yang ditunjuk Menteri Keuangan.

Formulir SSP dibuat dalam rangkap empat dengan peruntukan:

- 1) Lembar ke-1: untuk arsip Wajib Pajak.
- 2) Lembar ke-2: untuk Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara
- 3) Lembar ke-3: untuk dilaporkan oleh Wajib Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak
- 4) Lembar ke-4: untuk arsip Kantor Penerimaan Pembayaran

Satu formulir SSP hanya dapat digunakan untuk pembayaran:

- 1) Satu jenis pajak
- 2) Satu Masa atau Tahun Pajak atau Bagian Tahun Pajak
- 3) Satu Surat Ketetapan Pajak, Surat Tagihan Pajak, Surat Ketetapan PBB, atau Surat Tagihan Pajak PBB

Saat ini, system pembayaran pajak dilakukan secara elektronik (*Billing System*). billinWajib Pajak membuat kode *billing* dan

selanjutnya membayar kode *billing*. Cara membuat kode g dapat dilakukan melalui internet (sse.pajak.go.id atau djponline.pajak.go.id); billing DJP di KPP; sms ID *billing*; *internet banking*; *Teller*. Setelah memasukan isian, kemudian akan diterbitkan ID *billing* yang selanjutnya digunakan untuk membayar. Pembayaran dan penyetoran pajak dilakukan dalam mata uang rupiah.

b. Pemotongan/Pemungutan

Selain pembayaran bulanan yang dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak, ada pembayaran bulanan yang dilakukan dengan mekanisme pemotongan/pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga. Adapun jenis Pajak Penghasilan yang pembayarannya melalui pemotongan /pemungutan adalah PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, PPh Pasal 26, dan PPN dan PPnBM.

c. Pelaporan

SPT harus diisi dengan benar, lengkap, dan jelas dalam bahasa Indonesia, satuan mata uang rupiah dan menandatangani, serta menyampaikannya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau tempat lain yang ditetapkan oleh Direktur Jendral Pajak.

1) Pengertian SPT

Surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau

bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹¹⁶

2) Fungsi SPT

Sebagai sarana untuk melaporkan dan mempertanggungjawabkan perhitungan jumlah pajak yang sebenarnya terutang dan untuk melaporkan tentang;¹¹⁷

- a) Pembayaran atau pelunasan pajak yang telah dilaksanakan sendiri dan/atau melalui pemotongan atau pemungutan pihak lain dalam satu tahun pajak atau bagian tahun pajak.
- b) Penghasilan yang merupakan objek pajak dan/atau bukan objek pajak.
- c) Harta dan kewajiban.
- d) Pembayaran dari pemotong atau pemungut tentang pemotongan atau pemungutan pajak orang pribadi atau badan lain dalam satu masa pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3) Jenis SPT

Secara garis besar SPT dibedakan menjadi dua, yaitu:¹¹⁸

¹¹⁶ *Ibid*, hlm 35

¹¹⁷ *Ibid*, hlm 35-36

- a. Surat Pemberitahuan Masa adalah Surat Pemberitahuan untuk suatu Masa Pajak.
- b. Surat Pemberitahuan Tahunan adalah Surat Pemberitahuan untuk suatu Tahun Pajak atau Bagian Tahun Pajak.

Surat Pemberitahuan meliputi:

- a) SPT Tahunan Pajak Penghasilan
- b) SPT Masa yang terdiri dari: SPT Masa Pajak Penghasilan, SPT Masa Pajak Pertambahan Nilai, dan SPT Masa Pajak Pertambahan nilai bagi Pemungut Pajak Pertambahan Nilai.

Surat Pemberitahuan dapat berbentuk:

- a) Formulir kertas
- b) Dokumen elektronik

4) Batas Waktu Penyampaian SPT

Batas waktu penyampaian Surat Pemberitahuan adalah:¹¹⁹

- a) Untuk Surat Pemberitahuan Masa, paling lama dua puluh hari setelah akhir Masa Pajak. Khusus untuk Surat

¹¹⁸ *Ibid*, hlm 38

¹¹⁹ *Ibid*, hlm 39

Pemberitahuan Masa Pajak Pertambahan Nilai disampaikan paling lama akhir bulan berikutnya setelah berakhirnya Masa Pajak.

b) Untuk Surat Pemberitahuan Tahunan PPh Wajib Pajak orang pribadi, paling lama tiga bulan setelah akhir Tahun Pajak.

c) Untuk Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak badan, paling lama empat bulan setelah akhir Tahun Pajak.

5) Sanksi Terlambat atau Tidak Menyampaikan SPT

Apabila Surat Pemberitahuan tidak disampaikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan atau batas waktu perpanjangan penyampaian Surat Pemberitahuan, dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar:¹²⁰

a) Rp 500.0000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk Surat Pemberitahuan Masa Pajak Pertambahan Nilai,

b) Rp 100.0000,00 (seratus ribu rupiah) untuk Surat Pemberitahuan Masa lainnya,

¹²⁰ Ibid, hlm 40-41

- c) Rp 1.000.0000,00 (satu juta rupiah) untuk Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak Badan,
- d) Rp 100.0000,00 (seratus ribu rupiah) untuk Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak orang pribadi.

Berikut ini penjelasan tentang kealpaan dan kesengajaan:

- a) Kealpaan : setiap orang yang karena kealpaannya tidak menyampaikan atau menyampaikan Surat Pemberitahuan, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap, atau melampirkan Surat Pemberitahuan yang isinya tidak benar sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan setelah perbuatan yang pertama kali, didenda paling sedikit satu kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar, dan paling banyak dua kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar, atau dipidana kurungan paling singkat tiga bulan atau paling lama satu tahun.
- b) Kesengajaan : setiap orang yang dengan sengaja tidak menyampaikan atau menyampaikan Surat Pemberitahuan

dan/atau keterangan yang isinya tidak benar atau tidak lengkap sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan negara dipidana dengan pidana penjara paling singkat enam bulan dan paling lama enam tahun dan denda paling sedikit dua kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar dan paling banyak empat kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar. Pidana tersebut ditambahkan satu kali menjadi dua kali sanksi pidana apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana di bidang perpajakan sebelum lewat satu tahun, terhitung sejak selesainya menjalani pidana penjara yang dijatuhkan.

9. Pajak Bumi Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tanggal 9 november 1994, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan.

Menurut Direktorat Jenderal Pajak, “PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek

yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak”.

Menurut Judowinarso, “Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak kebendaan atas bumi dan/atau bangunan yang dikenakan terhadap subjek pajak orang pribadi badan yang secara nyata :

1. Mempunyai hak dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau,
2. Memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

Subyek Pajak PBB, belum tentu merupakan wajib pajak PBB. Subyek Pajak (orang atau badan) baru merupakan wajib pajak PBB kalau memenuhi syarat obyektif, yaitu mempunyai obyek PBB yang dikenakan pajak. Mempunyai obyek yang dikenakan pajak, hal ini berarti mempunyai hak atas obyek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari obyek kena pajak. Subjek PBB yang dikenakan kewajiban membayar PBB berdasarkan ketentuan perundang-undangan perpajakan yang berlaku menjadi Wajib Pajak.

- Dalam hal objek PBB belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, maka Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan Wajib Pajak.
- Apabila Wajib Pajak dimaksud memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan Wajib Pajak atas objek pajak dimaksud, maka :

- Direktur Jenderal Pajak membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya surat keterangan dimaksud apabila keterangan dimaksud disetujui;
- Direktur Jenderal Pajak mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya apabila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui;
- Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan Direktur Jenderal Pajak tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap diterima.
- Tanda pembayaran/pelunasan PBB bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Dan di dalam pasal 4 ayat 2 UU PBB No. 12/1994 menyatakan bahwa subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang PBB. Sedangkan apabila dalam hal atas suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, maka Dirjen Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 (pasal 4 ayat 3). Sebagai contoh penulis merujuk pada penjelasan pasal 4 ayat 3 UU PBB No. 12/1994 adalah sebagai berikut:

- a. Subyek pajak bernama A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bernama B bukan karena sesuatu hak berdasarkan Undang-undang atau bukan karena perjanjian, maka dalam hal

demikian A yang memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.

- b. Suatu obyek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan atau menggunakan obyek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- c. Subyek pajak dalam waktu yang lama, berada diluar wilayah letak obyek pajak, sedangkan untuk merawat obyek tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak. Penunjukkan sebagai wajib pajak oleh Dirjen Pajak, bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Apabila subyek pajak yang telah ditunjuk oleh Dirjen Pajak sebagai wajib pajak keberatan akan hal tersebut di atas, maka dapat mengajukan keberatan, dengan memberikan keterangan secara tertulis, bahwa ia bukan wajib pajak dari obyek yang bersangkutan (pasal 4 ayat 4). Dan apabila Dirjen Pajak menerima, maka akan dibatalkan penetapan tersebut dalam jangka satu bulan, terhitung sejak diterimanya surat keterangan yang dimaksud (ayat 5). Sedangkan apabila tidak disetujui, maka Dirjen Pajak akan mengeluarkan surat keputusan penolakan dengan disertai alasan-lasan (ayat 6). Di dalam penjelasan pasal 4 ayat (7) UU PBB No. 12/1994, apabila Dirjen Pajak tidak memberikan keputusan dalam waktu satu (1) bulan sejak tanggal diterimanya keberatan dari wajib pajak, maka ketetapan sebagai wajib pajak gugur dengan

sendirinya dan berhak mendapatkan keputusan pencabutan penetapan sebagai wajib pajak. Obyek Pajak Bumi dan Bangunan:

i. Obyek yang dikenakan PBB

Objek PBB adalah bumi dan/atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya; Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan, termasuk dalam pengertian bangunan.

Dalam pasal 2 ayat 1 UU PBB menyatakan bahwa yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan/atau bangunan. Yang dimaksud bumi adalah permukaan bumi (perairan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Dan pengertian bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah (dan/atau perairan), yang diperuntukan sebagai tempat tinggal atau tempat yang dapat diusahakan. Selanjutnya penjelasan UU PBB (pasal 1 ayat 2) menguraikan lebih lanjut tentang pengertian bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- 2) Kolam renang;
- 3) Pagar mewah;
- 4) Tempat olahraga;

- 5) Galangan kapal dermaga;
- 6) Taman mewah;
- 7) Tempat penampungan / kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; 8)
Fasilitas lain yang memberikan manfaat;
- 8) Jalan tol

ii. Obyek Pajak yang tidak dikenakan PBB

Di dalam pasal 3 ayat (1) UU PBB menyatakan bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah obyek pajak yang:

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan mempunyai arti adalah bahwa obyek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan;
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai desa, tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Yang dimaksud dengan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah bahwa objek PBB semata-mata hanya digunakan untuk pelayanan umum dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kehutanan.

Dan salah satu yang terpenting lagi bagi Wajib Pajak, dengan UU PBB yang baru yaitu UU No. 12/1994 pasal 3 ayat 3 ditentukan bahwa besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Ini merupakan suatu perubahan dari UU lama yaitu UU No. 12/1985, dimana Batas Tidak Kena Pajak (PTKP) yang tercantum dalam pasal 3 ayat 3 terdahulu disebutkan bahwa BTKP sebesar Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah) diberikan per/obyek pajak serta dikenakan untuk bangunan saja, sedangkan dengan perubahan UU baru yaitu UU No. 12/1994, dimana BTKP dikenakan sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) per / wajib pajak serta dikenakan untuk bumi dan/atau bangunan. Apabila selanjutnya seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Obyek Pajak yang diberikan

NJOTKP hanya salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar¹²¹, sedangkan Obyek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP. Sebagai contoh

a. Seorang wajib pajak hanya mempunyai obyek pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut:

- NJOP Bumi Rp 4.000.000
- NJOPTKP Rp 8.000.000

Karena NJOP berada di bawah NJOPTKP, maka obyek pajak tertentu tidak dikenakan PBB.

b. Seorang wajib pajak mempunyai dua obyek pajak berupa bumi dan bangunan masing-masing di Desa A dan Desa B dengan nilai sebagai berikut:

1) Desa A

- NJOP Bumi Rp 8.000.000
- NJOP Bangunan Rp 5.000.000

NJOP untuk perhitungan pajak:

- NJOP Bumi Rp 8.000.000
- NJOP Bangunan Rp 5.000.000(+)
- NJOP sebagai dasar Pengekan pajak Rp13.000.000
- NJOPTKP Rp 8.000.000 (-)

¹²¹ Drs. Waluyo, MSc, MM, Akt dan Drs. Wirawan B. Ilyas, MSi, Perpajakan Indonesia, (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 1999). hlm. 367.

- NJOP untuk perhitungan pajak Rp 5.000.000

2) Desa B

- NJOP Bumi Rp 5.000.000

- NJOP Bangunan Rp 3.000.000

NJOP untuk perhitungan pajak:

- NJOP Bumi Rp 5.000.000

- NJOP Bangunan Rp 3.000.000 (+)

- NJOP sebagai dasar Pengenaan pajak Rp 8.000.000

- NJOPTKP Rp 0(-)

- NJOP untuk perhitungan pajak Rp 8.000.000

Untuk obyek pajak di desa B, tidak diberikan NJOPTKP sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah), karena NJOPTKP telah diberikan untuk obyek pajak yang berada di desa A.

Tetapi Di dalam pengenaan PBB terdapat suatu batas nilai yang tidak dikenakan pajak yang disebut Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No: 201 /KMK.04/2000 tanggal 6 Juni 2000 ditetapkan batas NJOPTKP maksimum sebesar Rp 12.000.000 per Wajib Pajak dan ditetapkan secara regional. Namun kebijakan Pemerintah setiap tahun berubah, seperti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bisa menjadi lebih ringan. Pemerintah telah menaikkan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dari semula Rp.12.000.000 menjadi Rp.24.000.000. Dengan

kebijakan tersebut, nilai jual objek pajak yang dijadikan dasar menghitung PBB yang harus dibayar menjadi lebih kecil. Kebijakan ini juga sebagai respons harga properti yang terus meningkat. Penetapan NJOPTKP baru tersebut dilakukan melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 67 / PMK.03/2011 yang terbit 4 April 2011.

Penyesuaian besaran NJOPTKP ini dilakukan seiring dengan perkembangan, ekonomi, moneter, dan harga umum objek pajak. Aturan baru tersebut akan mulai berlaku pada 2012. Untuk pembayaran sepanjang 2011, masih menggunakan NJOPTKP Rp.12.000.000. PMK baru mulai berlaku 1 Januari 2012. NJOPTKP merupakan pengurangan besarnya NJOP sebelum dikalikan tarif PBB sehingga NJOPTKP akan mengurangi besarnya PBB yang terutang. Saat ini tarif PBB maksimal adalah 0,3 persen dari NJOP. Penerimaan PBB dalam APBN 2011 ditargetkan Rp.27,6triliun. Pada 2010, penerimaan PBB mencapai Rp.25,3 triliun. Capaian tersebut lebih tinggi dibanding tahun 2009 Rp.24,2 triliun.

10. Pajak Dalam Islam

Secara etimologi, pajak dalam bahasa Arab disebut dengan istilah Dharibah, yang berasal dari kata dasar ضربا yang artinya: mewajibkan, menetapkan, menentukan, memukul, menerangkan atau membebaskan, dan lain-lain. Sedangkan secara terminologi Dharibah adalah harta yang dipungut secara wajib oleh negara untuk selain Al-Jizyah, dan Al-Kharaj

sekalipun keduanya secara awam bisa dikategorikan dharibah. Dalam kitab Al Ahkam al Sulthaniyah karya Imam Al Mawardi, Kharaj diterjemahkan dengan kata pajak, sedangkan Jizyah tidak diterjemahkan dengan pajak, melainkan tetap disebut jizyah. Dalam kitab Shahih Abu Daud, seorang pemungut jizyah diterjemahkan dengan seorang pemungut pajak, padahal yang dimaksud adalah petugas jizyah. Dalam kitab Al-Umm karya Imam Syafi'i, jizyah diterjemahkan dengan pajak. Dari berbagai penerjemahan ini tampaknya pengertian jizyah, kharaj, dan lain-lain disatukan ke dalam istilah pajak.¹²²

Ada pun beberapa ulama yang memberikan definisi tentang pajak dalam Islam di antaranya:

1. Yusuf Qardhawi berpendapat, “pajak adalah kewajiban yang ditetapkan terhadap wajib pajak yang harus disetorkan kepada negara sesuai dengan ketentuan, tanpa mendapat prestasi kembali dari negara, dan hasilnya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum di satu pihak dan untuk merealisasi sebagian tujuan ekonomi, sosial, politik dan tujuan-tujuan lain yang ingin dicapai oleh negara”.
2. Gazi Inayah berpendapat, “pajak adalah kewajiban untuk membayar tunai yang ditentukan oleh pemerintah atau pejabat berwenang yang bersifat mengikat tanpa adanya imbalan tertentu. Ketentuan pemerintah

¹²² Gusfahmi, *Pajak menurut Syariah: Edisi Revisi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 28-29

ini sesuai dengan kemampuan si pemilik harta dan dialokasikan untuk mencukupi kebutuhan pangan secara umum dan untuk memenuhi tuntutan politik keuangan bagi pemerintah”.

3. Abdul Qadim Zallum berpendapat, “pajak adalah harta yang diwajibkan Allah Swt. Kepada kaum muslimin untuk membiayai berbagai kebutuhan dan pos-pos pengeluaran yang memang diwajibkan atas mereka pada kondisi baitul mal tidak ada uang atau harta”.¹²³
4. Imam Al-Ghazali dan Imam Al-Juwaini berpendapat, “pajak adalah apa yang diwajibkan oleh penguasa (pemerintahan muslim) kepada orang-orang kaya dengan menarik dari mereka apa yang dipandang dapat mencukupi (kebutuhan Negara dan masyarakat secara umum) ketika tidak ada kas di dalam baitul mal”.

Adapun pajak (*Dharibah*) menurut istilah kontemporer adalah iuran rakyat kepada kas negara (pemerintah) berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.¹²⁴ Dari berbagai definisi tersebut, penulis lebih setuju dengan definisi yang dikemukakan oleh Abdul Qadim Zallum,

¹²³ Gusfahmi, *Pajak menurut Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 31-32.

¹²⁴ <https://abufawaz.wordpress.com>, diakses pada tanggal 11 Juli 2022

karena dalam definisinya terdapat lima unsur pokok yang merupakan unsur penting yang harus ada dalam ketentuan pajak menurut syariah, yaitu:

1. Diwajibkan oleh Allah Swt.
2. Objeknya adalah harta (al mal).
3. Subjeknya kaum muslimin yang kaya (*ghaniyyun*), tidak termasuk non-Muslim.
4. Tujuannya untuk membiayai kebutuhan mereka (kaum muslimin).
5. Diberlakukannya karena adanya kondisi darurat (khusus), yang harus segera diatasi oleh Ulil Amri.

Kelima unsur dasar tersebut harus sejalan dengan prinsip-prinsip penerimaan negara menurut Sistem Ekonomi Islam, yaitu harus memenuhi empat unsur diantaranya:

1. Harus adanya nash (Al Qur'an dan Hadist) yang memerintahkan setiap sumber pendapatan dan pemungutannya.
2. Adanya pemisahan sumber penerimaan dari kaum Muslimin dan non Muslim.
3. Sistem pemungutan zakat dan pajak harus menjamin bahwa hanya golongan kaya dan golongan makmur yang mempunyai kelebihan saja yang memikul beban utama.
4. Adanya tuntutan kemaslahatan umum.

Pajak dibolehkan dalam islam karena alasannya untuk kemaslahatan umat, maka pajak saat ini memang merupakan sudah menjadi kewajiban

warga negara dalam sebuah negara muslim dengan alasan dana pemerintah tidak mencukupi untuk membiayai berbagai pengeluaran, yang mana jika pengeluaran itu tidak dibiayai maka akan timbul kemudharatan. Sedangkan mencegah kemudharatan adalah kewajiban. Pajak tidak boleh dipungut dengan cara paksa dan kekuasaan semata, melainkan karena adanya kewajiban kaum muslimin yang dipikulkan kepada negara, seperti memberi rasa aman, pengobatan, pendidikan, gaji para tentara, pegawai, guru, hakim dan sejenisnya. Oleh sebab itu, pajak memang merupakan kewajiban warga negara dalam sebuah negara islam, tetapi negara berkewajiban pula untuk memenuhi dua kondisi (syarat), yaitu:

1. Penerimaan hasil-hasil pajak harus dipandang sebagai amanah dan dibelanjakan secara jujur dan efisien untuk merealisasikan tujuan-tujuan pajak.
2. Pemerintah harus mendistribusikan beban pajak secara merata di antara mereka yang wajib membayar.

D. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

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

Di dalam UU PBB No. 12 Tahun 1994, pasal 1 angka 3 berbunyi:
“Nilai jual obyek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli, nilai jual obyek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan

obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau nilai jual obyek pajak pengganti”. Sedangkan pada pasal 6 ayat 1 berbunyi: “Dasar pengenaan pajak adalah nilai jual obyek. Pajak sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. Sehubungan dengan keterangan di atas yang dimaksud dengan pasal 1 angka 3 mengenai:

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

Dan didalam PMK No 150/PMK.03/2010 Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat

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

2. Faktor-faktor Penentu Klasifikasi NJOP

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

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

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

Pada faktor-faktor di atas bisa ditambahkan:

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

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

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

Bersamaan dengan ini pemerintah melalui Menteri Keuangan yang berwenang menurut UU, maka dikeluarkan Keputusan Menteri Keuangan R.I. Nomor 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Di dalam keputusan ini, pada pasal 7 menyatakan bahwa Keputusan Menteri Keuangan R.I. Nomor 174/KMK.04/1993 dan Keputusan Menteri Keuangan No. 273/KMK.04/1995 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, dinyatakan tidak berlaku, dengan adanya penentuan klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual bumi dan bangunan lebih memudahkan penghitungan pajak terhutang.

3. Penyelesaian Sengketa PBB antara Wajib Pajak dan Pejabat Pajak

Di dalam masalah ini, penyelesaian sengketa yang dilakukan Wajib Pajak dengan mengajukan keberatan dan banding.

1) Pengajuan Keberatan

Sebagai dasar hukum pengajuan keberatan adalah pasal 15 ayat 1 UU No. 12/1994 tentang PBB yang menyatakan bahwa Wajib Pajak (WP) dapat mengajukan keberatan pada Direktur Jenderal Pajak atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan Surat Ketetapan Pajak.¹²⁵

Surat keberatan adalah surat permohonan Wajib Pajak yang bersangkutan yang ditujukan kepada Direktur Jenderal Pajak c.q. Kepala Kantor Pelayanan Pajak yang berwenang, untuk meminta kebebasan atau pengurangan pajak yang dikenakan kepadanya berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak (SKP), dengan alasan wajib pajak tidak dapat menyetujui dasar yang digunakan untuk menghitung pajaknya. Syarat keberatan ini di dalam penulisannya mempunyai syarat formal yaitu harus dengan jelas menyebutkan nama Wajib Pajak Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), jenis pajak, tahun pajak, jumlah pajak yang menjadi keberatan beserta alasan-alasan yang kuat dan benar. Dan apabila tidak memenuhi syarat formal di atas, tidak dianggap sebagai Surat Keberatan, sehingga tidak dapat dipertimbangkan (dikaitkan

¹²⁵ Mardiasomo, *Perpajakan Indonesia*, (Yogyakarta: CV. Andi Pustaka, 1992), hlm. 58.

dengan UU No. 9/1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan).

Surat keberatan ini harus sudah diajukan dalam jangka tiga bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT atau SKP (pasal 15 (3) UU PBB). Jangka waktu tiga bulan ini dimaksudkan untuk memberikan cukup waktu bagi wajib pajak untuk mempersiapkan surat keberatan dan alasan-alasan. Dan apabila dalam tiga bulan itu tidak dapat dipatuhi oleh wajib pajak, karena keadaan luar biasa yang ada di luar kekuasaannya (*force majeure*), maka hal ini harus diberitahukan kepada Direktur Jenderal Pajak c.q. Kepala Kantor Pelayanan Pajak (pasal 15 ayat 3), apabila diterima maka diajukan secara tertulis dengan menggunakan bahasa Indonesia (pasal 15 ayat 2) dan sebagai tanda bukti pemasukan Dirjen Pajak memberikan tanda bukti penerimaan. Dan apabila dikirim melalui pos, maka tanda bukti pengiriman adalah bukti penerimaan surat keberatan (pasal 15 ayat 4). Pemasukan surat keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak (pasal 15 ayat 6),¹²⁶ SPPT diterima tanggal 1 April 1994, dan harus dibayar paling lambat tanggal 20 September 1994. Wajib pajak berkeberatan atas jumlah pajak yang ditetapkan SPPT. Ia mengajukan keberatan pada tanggal 5 April 1994. Dikarenakan pajak terhutang baru dilunasi pada tanggal 30 September 1994, sehingga wajib pajak

¹²⁶ Wijaya Soetomo, *Standar Penetapan NJOP*, (Jakarta: PT. Rosdakarya, 1996), hlm. 22

selama belum ada keputusan surat keberatan yang mengubah SPPT dan SKP, tetap diharuskan membayar pajak yang sudah jatuh temponya. Sebagai contohnya: SPPT diterima tanggal 1 April 1994, dan harus dibayar paling lambat tanggal 20 September 1994. Wajib pajak berkeberatan atas jumlah pajak yang ditetapkan SPPT. Ia mengajukan keberatan pada tanggal 5 April 1994. Dikarenakan pajak terhutang baru dilunasi pada tanggal 30 September 1994, maka dia masih ada waktu walaupun ditunda. Akan tetapi apabila sebelum tanggal 30 September 1994 belum juga ada keputusan tentang surat keberatannya, maka wajib pajak harus melunasi pajaknya pada tanggal 30 September 1994, karena pemasukan surat keberatan tidak menunda pembayaran pajaknya.

Jika wajib pajak mendapat SKP pada tanggal 1 April 1994, maka jatuh temponya hanya satu bulan dan pajak harus lunas pada tanggal 30 April 1994. Dan apabila pada tanggal 29 April 1994 belum juga ada keputusannya maka wajib pajak harus melunasi pajak-pajak yang dikenakan kepadanya dengan SKP tersebut. Dari kesemua di atas, surat keberatan akan diputuskan dalam jangka paling lama 12 (dua belas) bulan oleh Dirjen Pajak c.q. Kepala Kantor Pelayanan Pajak, sejak diterima surat keberatan. Dengan ini wajib memberikan keputusan atas surat keberatan yang diajukan (pasal 16 ayat 1).

Keputusan yang diberikan Dirjen Pajak atas surat keberatan dapat berisi:

- a. Menerima keberatan, seluruhnya atau sebagian
- b. Menolak surat keberatan
- c. Menambah besarnya pajak yang terhutang (pasal 16 ayat 3)

Apabila dari pihak Dirjen Pajak menganggap, bahwa surat keberatan yang diajukan beralasan, maka akan diterima, berarti bahwa pengurangan hutang sesuai dengan permohonan wajib pajak. Adakalanya sering terjadi bahwa permohonan surat keberatan yang dilakukan wajib pajak tidak diterima, seluruhnya, hanya sebagian, berarti juga hutang pajak dikurangi sebagian. Akan tetapi apabila alasan-alasan yang dikemukakan wajib pajak tidak dapat diterima, maka surat keberatan tersebut ditolak, berarti pajak yang dipertahankan tidak dikurangi. Dan apabila prosedur surat keberatan yang diajukan dalam 12 bulan terlewat, dan tidak diberikan keputusan, maka surat keberatan wajib pajak dianggap diterima pasal 26 UU No. 9/1997 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Bagi wajib pajak yang prosedur surat keberatannya ditolak Dirjen Pajak, maka penolakan itu harus disertai alasan-

alasannya. Dan apabila wajib pajak belum puas dengan keputusan tersebut maka masih ada satu upaya lagi yaitu banding.¹²⁷

2) Pengajuan Banding

Dengan dihapuskannya dasar hukum banding dalam UU PBB No. 12/1994 pasal 17, maka acuan banding mengikuti pasal 27 UU No. 9/1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3984. Dalam pada itu, pasal 27 ayat 1 UU No. 9/1994 menyatakan bahwa wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak. Selanjutnya sebelum badan peradilan pajak dibentuk, permohonan banding diajukan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak, yang putusannya bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (ayat 2). Dengan dikeluarkannya UU No. 9/1994, maka penyempurnaan UU No. 6/1983 terutama pada pasal 27, ditambah dengan pasal 27A yang menyatakan bahwa apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding diterima sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran dikembalikan dengan di tambah imbalan bunga sebesar

¹²⁷ Muhajir Dar, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 27.

2% (dua persen) sebulan untuk selama- lamanya dua puluh empat bulan.¹²⁸

Syarat formal pengajuan banding tersebut antara lain:

- a. Tertulis dalam bahasa Indonesia
- b. Dalam jangka tiga bulan
- c. Alasan-alasan yang jelas dan kuat
- d. Dilampiri salinan surat keputusan
- e. Tidak menunda kewajiban membayar pajak dan penagihan pajak

Kemudian apabila sudah diputuskan, maka sifat putusan itu bukan merupakan putusan Tata Usaha Negara dan putusan badan peradilan pajak merupakan putusan akhir dan bersifat tetap. Di dalam penyempurnaan-penyempurnaan mengenai ketentuan banding di atas, akan menghapus keragu-raguan wajib pajak yang selama ini akan mengajukan upaya banding. Ini dimaksudkan untuk memberikan keadilan dalam pengenaan pajak dan memperjelas ketentuan mengenai banding ke dalam peradilan pajak. Sebagai contoh: Pasal UU lama ketentuan umum dan tata cara perpajakan No. 6/1983 pasal 27 ayat 1 menentukan bahwa surat banding terhadap keputusan Dirjen Pajak harus diajukan dalam jangka waktu tiga bulan terhitung sejak tanggal keputusan ditetapkan, sedangkan pasal 17 UU PBB lama No. 12/1985

¹²⁸ Harahap, M.Y. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, (Bandung: PT. Citra Adiyta Bakti, 1997), hlm. 46.

menentukan bahwa jangka waktu itu adalah tiga bulan sejak diterimanya surat keputusan Dirjen Pajak. Dua ketentuan tentang hal yang sama itu ternyata berlainan.¹²⁹ Bila kita berdasarkan asas Lex specialis deorgat lex generalis, pasal 17 ayat 1 UU PBB itulah merupakan ketentuan yang lebih khusus. Pada peraturan yang baru, yaitu pada UU PBB No. 12/1994 pasal 17 mengenai aturan banding pada undang-undang ini dihapuskan. Prosedur banding merujuk pada pasal 27 UU No. 9/1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Dengan adanya ketentuan baru ini, maka kepastian hukum putusan badan peradilan pajak (untuk saat ini Badan Penyelesaian Sengketa Pajak menurut Undang-undang No. 17/1997 dapat diwujudkan, sehingga atas setiap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Pajak dapat langsung dieksekusi, dan tidak dapat dilakukan upaya hukum lainnya sehingga arus penerimaan pajak dapat terjamin

E. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

1. Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Berdasarkan ketentuann perundang-undangan yang berlaku, yang tertuang dalam pasal 1 butir 13 undang-undang no 17 tahun 2003 tentang keuangan Negara, Pendapatan asli daerah adalah hak pemerintah daerah yang

¹²⁹ Prof. DR. H. Rochmat Soemitro, SH., *Pajak Bumi dan Bangunan*, (Bandung: PT. Eresco, 1986), hlm. 13

di akui sebagai penambah nilai kekayaan yang bersih.¹³⁰ Pasal 1 butir 15 Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang di maksud dengan Pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagaimana penambahan nilai kekayaan bersih dalam priode tahun anggaran yang bersangkutan.¹³¹ Pasal 1 butir 17 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah menentukan bahwa Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang di peroleh daerah yang di pungut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³² Sesuai dengan ketentuan pasal 6 Undang-undang Perimbangan Keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Daerah, Pendapatan Asli Daerah dapat di peroleh melalui sumber-sumber dana yang di dapat dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Sumber-sumber pendapatan tersebut diharapkan menjadi sumber pembiyaan penyelenggaraan dan pembangunan untuk meningkatkan dan memeratkan kesejahteraan rakyat.¹³³

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah salah satu sumber dana pembiayaan pembangunan daerah pada kenyataannya belum cukup memberikan sumbangan bagi pertumbuhan daerah, hal ini mengharuskan

¹³⁰ Pasal 1 Butir 13 Undang-Undang No 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

¹³¹ Pasal 1 butir 15 Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

¹³² Pasal 1 butir 17 Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah

¹³³ Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Daerah

pemerintah daerah menggali dan meningkatkan pendapatan daerah terutama sumber pendapatan asli daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi.

Dalam upaya memperbesar peran pemerintah daerah dalam pembangunan, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangganya. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa pendapatan daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintahan daerah. Adanya hak, wewenang, dan kewajiban yang diberikan Kepada daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, merupakan satu upaya untuk meningkatkan peran pemerintah daerah dalam mengembangkan potensi daerahnya dengan mengelola sumber-sumber pendapatan daerah secara efisien dan efektif khususnya Pendapatan asli daerah sendiri.¹³⁴

2. Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)

¹³⁴ Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Pasal 10 tentang Pemerintahan Daerah

Adapun sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurut Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 yaitu¹³⁵

1. Pendapatan asli daerah (PAD) yang terdiri dari:

- a. Hasil pajak daerah yaitu Pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan¹³⁶;
- b. Hasil retribusi daerah yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan. Retribusi daerah mempunyai sifat-sifat yaitu pelaksanaannya bersifat ekonomis, ada imbalan langsung walau harus memenuhi persyaratan-persyaratan formil dan materiil, tetapi ada alternatif untuk mau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifatnya budgetairnya tidak menonjol, dalam hal-hal tertentu retribusi daerah adalah pengembalian biaya yang telah

¹³⁵ Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Daerah

¹³⁶ *Ibid*, hlm 17

dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat;

- c. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Hasil perusahaan milik daerah merupakan pendapatan daerah dari keuntungan bersih perusahaan daerah yang berupa dana pembangunan daerah dan bagian untuk anggaran belanja daerah yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang dipisahkan, sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan, maka sifat perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat menambah pendapatan daerah, member jasa, menyelenggarakan kemamfaatan umum, dan memperkembangkan perekonomian daerah;
 - d. Lain-lain pendapatan daerah yang sah ialah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan dinas-dinas. Lain-lain usaha daerah yang sah mempunyai sifat yang pembuka bagi pemerintah daerah untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan baik berupa materi dalam kegiatan tersebut bertujuan untuk menunjang, melapangkan, atau memantapkan suatu kebijakan daerah disuatu bidang tertentu.
2. Retribusi daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan

3. Dana perimbangan diperoleh melalui bagian pendapatan daerah dari penerimaan pajak bumi dan bangunan baik dari pedesaan, perkotaan, pertambangan sumber daya alam dan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dana perimbangan terdiri atas dana bagi hasil, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus
4. Lain-lain pendapatan daerah yang sah adalah pendapatan daerah dari sumber lain misalnya sumbangan pihak ketiga kepada daerah yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

3. Dasar Hukum Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Dasar hukum Pendapatan Asli Daerah terdapat dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pengertian Pendapatan Asli Daerah terdapat dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yaitu Pendapatan Asli Daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh Daerah yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

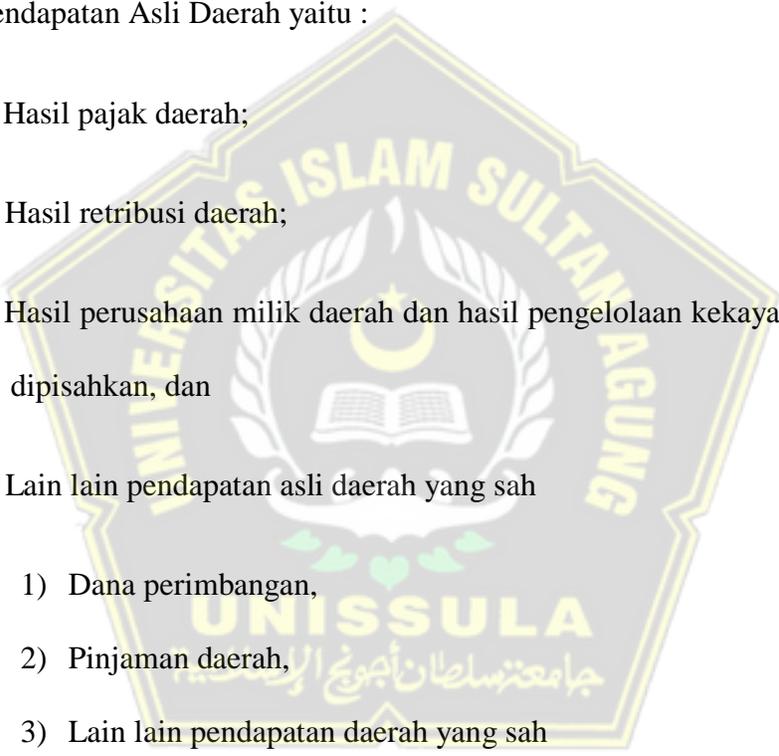
4. Keuangan Daerah

Salah satu kriteria penting bagi pelaksanaan otonomi daerah adalah kemampuan membiayai pelaksanaan pembangunan di daerah bersangkutan dengan kata lain faktor keuangan merupakan faktor esensial dalam mengukur tingkat kemampuan daerah dalam melaksanakan otonomi daerahnya. Namun masalahnya bukan hanya berupa jumlah yang tersedia, tapi juga sampai seberapa jauh jumlah kemampuan dan kewenangan pemerintah daerah untuk menggunakan sumber daya yang ada di daerah.

Keuangan daerah adalah kemampuan pemerintah daerah untuk mengawasi daerah untuk mengelola mulai dari merencanakan, melaksanakan, mengawasi, mengendalikan, dan mengevaluasi berbagai sumber keuangan sesuai dengan kewenangannya dalam rangka pelaksanaan asas desentralisasi, dekosentrasi dan tugas pembantuan di daerah yang diwujudkan dalam bentuk Anggaran Peraturan Pemerintah No. 105 Tahun 2000, keuangan daerah adalah “semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintah daerah yang dapat dinilai dengan uang termasuk di dalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah tersebut, dalam kerangka Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD)”.

Dari pengertian di atas, jelas bahwa dalam pelaksanaan otonomi daerah sangat didukung oleh kemampuan keuangan daerah atau potensi keuangan daerah. Maka sebagai tindak lanjut dari pemerintah yakni

melimpahkan wewenang dan tanggung jawab kepada pemerintah daerah yang bersangkutan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun komponen-komponen terpenting dari pembangunan daerah yang sumber-sumber penerimaan daerah dapat ditemukan dalam Undang - undang Nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah, Pasal 79 terdiri dari Pendapatan Asli Daerah yaitu :

- 
- a. Hasil pajak daerah;
 - b. Hasil retribusi daerah;
 - c. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan
 - d. Lain lain pendapatan asli daerah yang sah
 - 1) Dana perimbangan,
 - 2) Pinjaman daerah,
 - 3) Lain lain pendapatan daerah yang sah

Sumber-sumber pendapatan asli daerah tersebut, merupakan batasan wewenang yang diberikan pusat kepada daerah dengan berbagai kebijakan dalam pelaksanaannya berdasarkan kemampuannya masing-masing.

5. Retribusi Daerah

Salah satu sumber pendapatan asli daerah yang cukup memiliki andil dalam pendapatan daerah yakni retribusi daerah. Sebab retribusi daerah merupakan sumber penerimaan terbesar terhadap pendapatan asli daerah. Untuk memperoleh gambaran tentang retribusi daerah, terlebih dahulu perlu diketahui apa penerimaan retribusi itu sendiri, dan perlu juga dibedakan pengertian pajak dan retribusi.

Menurut pasal 1 angka 64 UU PDRD, Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut dengan Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus di sediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Begitu pula dalam PERDA No 1 Tahun 2017 yang merupakan revisian atas PERDA No 23 Tahun 2011, mengenai pengertian dari retribusi daerah sama seperti yang terkandung di dalam pasal 1 angka 64 UU PDRD.

Retribusi daerah menurut UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 34 Tahun 2000 dan Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. Retribusi Jasa Umum

a) Pengertian retribusi jasa umum

Jasa Umum Merupakan jasa yang disediakan atau yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan masyarakat umum. Bentuk jasa umum yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat umum di wujudkan dalam jasa pelayanan. Dengan demikian, retribusi jasa umum adalah retribusi yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan yang menggunakan atau menikmati pelayanan jasa umum yang disediakan atau yang berikan oleh pemerintah.

b) Kriteria retribusi jasa umum

- 1) Jasa tersebut termasuk dalam kelompok urusan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah dalam pelaksanaan asas desentralisasi.
- 2) Jasa tersebut memberi manfaat khusus bagi orang pribadi atau badan yang diharuskan membayar retribusi.
- 3) Jasa tersebut, dianggap layak jika hanya disediakan kepada badan atau orang pribadi yang membayar retribusi.
- 4) Retribusi untuk pelayanan pemerintah daerah itu tidak bertentangan dengan kebijakan nasional.
- 5) Retribusi tersebut dapat dipungut secara efektif dan efisien, serta dapat merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang potensial.
- 6) Pelayanan yang bersangkutan dapat disediakan secara baik dengan kualitas pelayanan yang memadai.

c) Objek dan jenis-jenis retribusi jasa umum

Objek retribusi jasa umum adalah pelayanan yang disediakan atau diberikan pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Jenis Retribusi Jasa Umum adalah :

- 1) Retribusi pelayanan kesehatan adalah pelayanan kesehatan di Puskesmas, Balai Pengobatan dan Rumah Sakit Umum Daerah, tidak termasuk pelayanan pendaftaran.
- 2) Retribusi pelayanan kebersihan dan persampahan meliputi pengambilan, pengangkutan dan pembuangan serta penyediaan lokasi pembuangan/ pemusnahan sampah rumah tangga, sampah industry dan sampah perdagangan, tidak termasuk pelayanan kebersihan jalan umum, taman dan ruangan/tempat umum.
- 3) Retribusi penggantian biaya cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil. Akta catatan sipil meliputi akta kelahiran, akta perkawinan, akta pengesahan dan pengakuan anak, akta ganti nama warga negara asing dan akta kematian.
- 4) Retribusi pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat meliputi pelayanan penguburan/ pemakaman, pembakaran atau pengabuan mayat, dan sewa tempat pemakaman atau penguburan/pengabuan mayat yang dimiliki atau dikelola oleh pemerintah daerah.

- 5) Retribusi pelayanan parkir di tepi jalan umum adalah penyediaan pelayanan parkir ditepi jalan umum yang ditentukan oleh pemerintah daerah
- 6) Retribusi pelayanan pasar adalah fasilitas pasar tradisional/sederhana yang berupa pelataran atau los yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dan khusus disediakan untuk pedagang, tidak termasuk yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar.
- 7) Pelayanan air bersih adalah pelayanan menyediakan fasilitas air bersih yang dimiliki atau dikelola langsung oleh Pemerintah Daerah, tidak termasuk pelayanan oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM)
- 8) Retribusi pelayanan pengujian kendaraan bermotor, meliputi pelayanan pemeriksaan kendaraan bermotor sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.
- 9) Retribusi pelayanan pemeriksaan alat pemadam kebakaran adalah pelayanan pemeriksaan dan pengujian oleh Pemerintah Daerah terhadap alat-alat pemadam kebakaran yang dimiliki atau dipergunakan oleh masyarakat

- 10) Pelayanan pengujian kapal perikanan adalah pelayanan pengujian terhadap kapal penangkap ikan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah¹³⁷
- 11) Retribusi penggantian biaya cetak peta.
- 12) Retribusi penyediaan dan / atau penyedotan kakus
- 13) Retribusi pengolahan limbah cair
- 14) Retribusi pelayanan tera / tera ulang
- 15) Retribusi pelayanan pendidikan dan
- 16) Retribusi pengendalian menara telekomunikasi.

Jenis retribusi sebagaimana dimaksud di atas tersebut dapat tidak di pungut apabila potensi penerimaannya kecil dan / atau atas kebijakan nasional / daerah untuk memberikan pelayanan tersebut secara cuma-cuma:

- d) Subjek dan wajib retribusi jasa umum
 - 1) Subjek retribusi jasa umum adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/ menikmati jasa umum yang bersangkutan.
 - 2) Wajib retribusi jasa umum adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi jasa umum.

¹³⁷ Kesit Bambang Prakosa, *Pajak dan Retribusi Daerah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 135-136

e) Prinsip dan sasaran penetapan tarif retribusi jasa umum

- 1) Prinsip dan sasaran dalam penetapan tariff retribusi jasa umum ditetapkan dengan memperhatikan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat, aspek keadilan dan efektivitas pengendalian atas pelayanan tersebut.
- 2) Biaya sebagaimana dimaksud pada angka (1) tersebut, meliputi biaya oprasi dan pemeliharaan, biaya bunga, dan biaya modal.
- 3) Dalam hal penetapan tarif sepenuhnya memperhatikan biaya penyediaan jasa, penetapan tarif hanya untuk menutup sebagian biaya.
- 4) Retribusi penggantian biaya cetak Kartu Tanda Penduduk dan retribusi penggantian biaya cetak Peta hanya memperhitungkan biaya pencetakan dan pengadministrasian.

2. Retribusi Jasa Usaha

a) Pengertian retribusi jasa usaha

Retribusi Jasa Usaha adalah retribusi atas jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.

b) Kriteria retribusi jasa usaha

- 1) Jasa tersebut bersifat komersial yang seyogyanya di sediakan oleh swasta, tetapi pelayanan sector swasta dianggap belum memadai.

2) Harus terdapat harta yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah daerah dan belum dimanfaatkan secara penuh oleh pemerintah daerah seperti tanah, bangunan dan alat-alat berat.

c) Objek retribusi jasa usaha

Objek retribusi jasa usaha adalah pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial yang meliputi :

- 1) Pelayanan dengan menggunakan / memanfaatkan kekayaan daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal; dan/atau
- 2) Pelayanan oleh pemerintah daerah sepanjang belum disediakan secara memadai oleh pihak swasta.

d) Jenis-jenis retribusi jasa usaha

- 1) Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
- 2) Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan.
- 3) Retribusi tempat pelelangan.
- 4) Retribusi Terminal.
- 5) Retribusi Tempat Khusus Parkir .
- 6) Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa.
- 7) Retribusi Penyedotan Kakus.
- 8) Retribusi Rumah Potong Hewan.
- 9) Retribusi Pelayanan Pelabuhan Kapal.
- 10) Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga.
- 11) Retribusi Penyeberangan di Atas Air.

12) Retribusi Pengolahan Limbah Cair.

13) Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah.

e) Subjek dan wajib retribusi jasa usaha

1) Subjek retribusi jasa usaha adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan / menikmati pelayanan jasa usaha yang bersangkutan.

2) Wajib retribusi jasa usaha adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi jasa usaha.

f) Prinsip dan sasaran penetapan tarif retribusi jasa usaha

1) Prinsip dan sasaran dalam penetapan besarnya tarif retribusi jasa usaha didasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak.

2) Keuntungan yang layak sebagaimana dimaksud pada angka (1) tersebut, adalah keuntungan yang diperoleh apabila pelayanan jasa usaha tersebut dilakukan secara efisien dan berorientasi pada harga pasar.

3. Retribusi Perizinan Tertentu

a) Pengertian retribusi perizinan tertentu

Retribusi perizinan tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan,

pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Retribusi perizinan memiliki peran ganda, selain berfungsi utama sebagai pengatur, retribusi perizinan juga berfungsi sebagai sumber pendapatan daerah. Tepatnya fungsi utama retribusi perizinan merupakan instrument yang digunakan untuk melakukan pengaturan, pembinaan, pengendalian, maupun pengawasan. Hal ini dimaksudkan guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Pengaturan, pengawasan pengendalian dan pengarahan ini diperlukan agar masyarakat tidak sesuka hatinya melakukan kegiatan ekonomi dan kegiatan lainnya di luar ketentuan yang diberikan oleh pemerintah daerah yang dapat membahayakan kepentingan umum dan kelestarian lingkungan.

b) Kriteria retribusi jasa perizinan tertentu

- 1) Perizinan tersebut merupakan kewenangan pemerintahan yang diserahkan kepada daerah dalam rangka asas desentralisasi;
- 2) Perizinan tersebut benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum; dan
- 3) Biaya yang menjadi beban daerah dalam menyelenggarakan izin tersebut dan biaya untuk menanggulangi dampak negatif dari

pemberian izin tersebut cukup besar sehingga layak dibiayai dari retribusi perizinan

c) Jenis-jenis retribusi perizinan tertentu

- 1) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- 2) Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol.
- 3) Retribusi Izin gangguan.
- 4) Retribusi Trayek

d) Prinsip dan sasaran penetapan tarif retribusi perizinan tertentu

- 1) Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif retribusi perizinan tertentu didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan.
- 2) Biaya penyelenggaraan pemberian izin sebagaimana dimaksud pada angka (1) tersebut, meliputi penerbitan dokumen izin, pengawasan dilapangan, penegakan hukum, penatausahaan, dan biaya dampak negative dari pemberian izin tersebut

BAB III

**REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SAAT INI BELUM
MEMENUHI NILAI KEADILAN**

A. Otonomi Daerah Kabupaten/Kota Sebagai Otonomi Luas

Negara Indonesia sebagai negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan bangsa yang aman, tertib, sejahtera, dan berkeadilan. Dalam perkembangannya hukum di Indonesia mengalami perubahan besar, cepat, dan kompleks. Pergeseran kekuasaan yang sentralistik ke desentralistik menyebabkan perubahan tingkah laku kebijakan birokrasi baik di pusat maupun di daerah, yang kadang-kadang menyebabkan supremasi hukum tenggelam karena kekuasaan, sehingga dapat menyebabkan kebijakan yang tidak memihak rakyat.

Salah satu pergeseran kekuasaan yang diakibatkan oleh perubahan hukum adalah dengan dicabut dan digantinya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, diganti dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, dan sekarang diganti dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Penggantian Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah tersebut dalam rangka untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan rakyat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, peran serta masyarakat, dan peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, dan keadilan. Hal ini sesuai dengan amanat pasal 18 ayat (7) Undang-Undang Dasar

1945 yang mengatur tentang susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah yang harus diatur dalam undang-undang.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 di antaranya memberikan definisi (batasan) dan kewenangan-kewenangan adalah sebagai berikut:

- 1) Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya.
- 2) Pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
- 3) Otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat, kecuali urusan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat yang meliputi politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter, fiskal nasional, dan agama.
- 4) Perangkat daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
- 5) Pemerintahan daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan berpedoman pada asas yang terdiri atas kepastian hukum, tertib penyelenggara negara, kepentingan umum, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas, akuntabilitas, efisiensi, efektivitas, dan keadilan.

- 6) Untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan, daerah membentuk Perda. Perda dibentuk oleh dewan perwakilan rakyat daerah dengan persetujuan bersama kepala daerah. Perda dapat memuat materi muatan penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- 7) Untuk melaksanakan Perda kepala daerah menetapkan Perkada.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pajak daerah di antaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal 282 ayat (1), penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah didanai dari dan atas beban APBD.
- 2) Pasal 284 ayat (1), kepala daerah adalah pemegang kekuasaan pengelolaan keuangan daerah. Ayat (2), dalam melaksanakan kekuasaan tersebut, kepala daerah melimpahkan sebagian atau seluruh kekuasaannya yang berupa perencanaan, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan dan pertanggungjawaban, serta pengawasan keuangan daerah kepada pejabat perangkat daerah.
- 3) Pasal 285 ayat (1), sumber pendapatan daerah terdiri atas pendapatan asli daerah yang meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.
- 4) Pasal 286, pajak daerah dan retribusi daerah ditetapkan dengan undang-undang yang pelaksanaan di daerah diatur lebih lanjut dengan Perda.

Dapat disimpulkan bahwa berdasarkan ketentuan undang-undang tersebut, penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang luas, disertai pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintah negara.

Konsepsi desentralisasi baik dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 maupun dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 membagi otonomi dalam tiga pola, yaitu otonomi provinsi sebagai otonomi terbatas, otonomi kabupaten / kota sebagai otonomi luas, dan otonomi desa merupakan otonomi yang asli dan utuh serta bukan merupakan pemberian dari pemerintah, sebaliknya pemerintah berkewajiban menghormati otonomi asli yang dimiliki oleh desa tersebut.¹³⁸

Penyelenggaraan otonomi daerah tersebut merupakan amanat dari Undang-Undang Dasar 1945, pasal 18 ayat (2), pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pasal 18 ayat (5), pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat. Pasal 18 ayat (6), pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Kewenangan

¹³⁸ Moch. Solekhan, *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*, Setara Press, Malang, 2012, hlm. 37

otonomi yang luas ialah kekuasaan daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan, kecuali dalam bidang politik luar negeri, pertahanan dan keamanan, peradilan, moneter, fiskal, agama, serta kewenangan lainnya yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Pemberian kewenangan yang semakin besar kepada daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan kepada masyarakat, dan pembangunan tentunya membawa konsekuensi peningkatan biaya operasional dan diperlukan dana yang lebih besar. Untuk membiayai kegiatan tersebut salah satu sumber pendapatannya diperoleh dari sektor pajak. Ketergantungan daerah yang sangat besar terhadap dana perimbangan dari pusat dalam banyak hal kurang mencerminkan akuntabilitas daerah, untuk itu dalam rangka meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah, pemerintah daerah diberi wewenang yang lebih besar dalam perpajakan.

Dalam rangka untuk menyesuaikan kebijakan otonomi daerah, pengaturan pajak daerah yang semula diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dalam undang-undang ini pemerintah daerah diberi perluasan kewenangan perpajakan dengan memperluas basis pajak daerah dan penetapan tarif. Untuk perluasan basis pajak, ada dua jenis tambahan pajak daerah untuk kabupaten / kota, yaitu

pajak bumi dan bangunan (PBB) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang sebelumnya merupakan pajak pusat, sedangkan penetapan tarif pajak untuk menghindari penetapan tarif pajak yang tinggi yang dapat menambah beban masyarakat, pemerintah daerah hanya diberi kewenangan untuk menetapkan tarif pajak dalam batas maksimal yang ditetapkan dengan peraturan daerah.

B. Pengaturan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten /Kota

Bangsa Indonesia sedang mengalami perubahan kearah perbaikan dalam berbangsa dan bernegara. Untuk mewujudkannya diperlukan perangkat pendorong yang kondusif, dimana salah satu upaya yang ditempuh adalah dengan melakukan reformasi terhadap hukum positif termasuk di bidang perpajakan.

Reformasi perpajakan (*Tax Reform*) telah dimulai sejak tahun 1983 dan terus berlanjut sampai saat ini. Hal ini dimulai dengan dilakukannya perubahan atas beberapa Undang-undang perpajakan. Kini reformasi perpajakan memasuki era Reformasi yang keempat ditandai dengan lahirnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan dan saat ini sedang dibahas di Dewan Perwakilan Rakyat mengenai perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 17 Tahun 2000, dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Penjualan Atas Barang

Mewah sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000.

Reformasi ini tidak hanya atas peraturan perpajakan saja tetapi juga dilakukan atas administrasi perpajakan yaitu dengan melakukan modernisasi struktur organisasi, penyempurnaan proses bisnis melalui pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi, dan penyempurnaan manajemen sumber daya manusia.¹³⁹ Menurut Salamun A.T, dalam bukunya yang berjudul “Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya” menyebutkan bahwa :Keberhasilan pelaksanaan Pembaharuan Sistem Perpajakan Nasional ditentukan oleh empat faktor:

1. Sistem perpajakan, baik yang menyangkut perangkat Undang-undang dan peraturan maupun aparat pelaksanaanya;
2. Sistem penunjang, seperti sistem pembukuan, akuntansi dan profesionalisme;
3. Masyarakat khususnya Wajib Pajak termasuk didalamnya sistem informasi dalam arti seluas-luasnya; dan
4. Faktor internal yang berupa faktor ekonomi, sosial, budaya dan politik serta persepsi positif dari masyarakat¹⁴⁰

Modernisasi administrasi perpajakan dimaksud sudah dimulai sejak tahun 2002, yakni dengan melakukan modernisasi Direktorat Jenderal Pajak. Langkah ini sebagai upaya menerapkan good governance dan pelayanan prima dalam

¹³⁹ Liberty Pandiangan., *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan, berdasarkan UU Terbaru, cet.1,Peb.2008* (Jakarta : PT Elex Media Komputindo,2007),hlm. .7.

¹⁴⁰ Salamun A.T., *Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya,cet,2* (Jakarta : Bina Rena Pariwara, 1991), hlm.233.

pengelolaan pajak. Untuk implementasinya, maka sebagai pilot project dibentuk Kantor Pelayanan Pajak Wajib Pajak Besar (Large Taxpayer Office, LTO), yang melayani Wajib Pajak Badan dalam kategori besar pada skala nasional dengan jumlah yang terbatas. Proses modernisasi tersebut tetap berlanjut dengan dibentuknya modernisasi KPP Khusus yang berada dilingkungan Kantor Wilayah Khusus dan KPP Madya (Medium Taxpayer Office, MTO) yakni melayani Wajib Pajak Badan dalam kategori besar pada skala regional (Kantor Wilayah) dengan jumlah wajib pajak yang terbatas. KPP Madya ini hanya ada satu di setiap Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak (meskipun masih beberapa Kantor Wilayah yang sudah terbentuk). Selanjutnya dibentuklah KPP Pratama (Small Taxpayer Office, STO), yakni penggabungan KPP yang telah ada (KPP, KP PBB dan Kantor Pemeriksaan Pajak) dan KPP tersebut dikembangkan dengan menerapkan prinsip modernisasi administrasi perpajakan. Wajib Pajak yang dilayani adalah semua wajib pajak diluar yang terdaftar pada KPP LTO dan KPP MTO.

Dengan modernisasi berarti pemerintah (dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan) sangat serius dalam mengelola perpajakan yang baik, efisien, dan sehat, sehingga diharapkan memberikan efek positif bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya kepada wajib pajak. Modernisasi administrasi perpajakan ini juga dilakukan mengingat peran pajak yang sangat penting sebagai sumber utama penerimaan Negara (*budgeter*) yang dapat

diandalkan guna membiayai kelangsungan penyelenggaraan Negara dan pembangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi salah satu pajak yang dipungut pemerintah kabupaten/kota. Ketentuan mengenai BPHTB terutang perlu diperhatikan. Pungutan BPHTB saat ini mengacu pada Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU BPHTB terbaru). Baca juga: Apa Itu BPHTB? Pahami Pengertian, Subyek dan Obyek BPHTB Dalam regulasi tersebut, Pasal 47 menyebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5 persen. Tarif BPHTB di masing-masing kabupaten/kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda).

Dasar pengenaan BPHTB Adapun dasar pengenaan BPHTB diatur pada Pasal 46. Disebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan obyek pajak. Nilai perolehan obyek pajak tersebut ditetapkan sebagai berikut: harga transaksi untuk jual beli; nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Jika nilai perolehan obyek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan. Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB. Adapun besarnya nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp 80 juta untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah daerah tempat terutangnya BPHTB. Namun bila perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp 300 juta. Lebih lanjut, atas perolehan hak karena hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak yang diatur di atas. Nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak tersebut ditetapkan dengan Perda di masing-masing kabupaten/kota.

Dalam sistem pemungutan pajak itu sendiri, ada dua faktor utama yang diatur dalam perundang-undangan perpajakan hasil pembaharuan pajak yang tampaknya kurang dipahami atau dirasakan oleh masyarakat wajib pajak. Hal ini

dapat dimengerti, mengingat dua faktor utama ini sifatnya abstrak. Sesuatu yang abstrak memang tidak mudah untuk dipahami dan dirasakan, meskipun nilainya tinggi.

Kedua faktor dimaksud adalah pertama pemberian kepercayaan sepenuhnya kepada wajib pajak untuk melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya (*self assessment*), dan kedua pemberian tempat yang terhormat sebagai Warga Negara yang baik dalam kehidupan kenegaraan bagi mereka yang melaksanakan kewajiban pajaknya.

Karena pemahaman masyarakat tentang *self assessment* masih rendah maka hal ini berdampak pada belum optimalnya realisasi penerimaan pajak setiap tahun dibandingkan dengan potensi pajak yang ada. Sebagai indikatornya, realisasi dan peranan pajak terhadap APBN pada tahun 1998 - 2000 masih sekitar 50% hingga 60%. Sedangkan berbagai kalangan mengharapkan peranan pajak dalam APBN mengalami peningkatan guna mengamankan pembiayaan tugas pemerintahan dan pembangunan.

Pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya disebut UU BPHTB). UU BPHTB ini merupakan dasar hukum dalam pengenaan pajak terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang telah diundangkan pada tanggal 29 Mei 1997 dan dinyatakan mulai berlaku tanggal 1 Januari 1998.

Namun berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 ini ditangguhkan selama 6 (enam) bulan dari tanggal 1 Januari 1998 sampai dengan tanggal 30 Juni 1998. Penangguhan ini diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Sehingga Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dinyatakan mulai berlaku efektif pada tanggal 1 Juli 1998.

Dalam penjelasan umum UU BPHTB disebutkan bahwa "prinsip yang dianut dalam Undang-undang ini adalah :

- a. pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem self assesment, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
- b. besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP);
- c. agar pelaksanaan Undang-undang ini dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundangundangan yang berlaku;
- d. hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah

Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah;

- e. semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan Undang-undang ini tidak diperkenankan¹⁴¹

Walaupun pemungutan yang berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 ini disebut Bea, namun pemungutan tersebut pada dasarnya adalah pajak. Hal ini ditegaskan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, yang menyatakan :

"... yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak;"

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada Wajib Pajak, maka Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh system administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.¹⁴² Berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan, maka Undang-undang perpajakan harus mampu menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di

¹⁴¹ Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 44 tahun 1997, TLN No tahun 3688.

¹⁴² Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, LN No 130 tahun 2000, TLN No 3988

bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak, juga harus lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Diberlakukannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 bersamaan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional, sehingga berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat dan hal tersebut perlu diakomodasikan dengan penyempurnaan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Dalam perkembangannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Penyempurnaan/perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dimaksudkan untuk memberikan keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan dalam pelaksanaan peraturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dengan pokok-pokok perubahannya adalah sebagai berikut :

1. Pasal 1 ayat (3), mempertegas dasar hukum jenis hak atas tanah dan atau bangunan yang diatur di luar Undang-undang Pokok Agraria, yaitu hak atas satuan rumah susun sesuai dengan Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.
2. Pasal 2 ayat (2), menambah objek baru, yaitu Peralihan hak karena waris.

3. Pasal 2 ayat (2), mengakomodir bentuk transaksi ekonomi akibat perkembangan dunia usaha, yaitu karena penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha.
4. Menyesuaikan pasal-pasal yang terkait dengan butir 1, 2, dan 3.
5. Pasal 3 ayat (2), mengenai pengenaan objek pajak waris diatur dengan Peraturan Pemerintah.
6. Pasal 6 ayat (2), mengatur mengenai dasar pengenaan pajak.
7. Pasal 6 ayat (3), mengatur mengenai perolehan hak karena lelang.
8. Pasal 7 ayat (1), menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) khusus dalam hal perolehan hak karena waris, ditetapkan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
9. Pasal 9 ayat (1), mengenai saat terutang pajak.
10. Pasal 19, mengenai saat dihitungnya imbalan bunga akibat kelebihan pembayaran pajak.
11. Pasal 20 ayat (1), mengenai ketentuan tentang pengurangan.
12. Pasal 23 disisipkan 1 (satu) ayat, mengenai Bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.
13. Pasal 24, mengatur mengenai ketentuan bagi pejabat.
14. Pasal 26, mengenai sanksi bagi pejabat ditingkatkan.
15. Pasal 27A, mengenai penegasan berlakunya Undang-undang Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

16. Pasal 27B, mengenai kepastian tetap berlakunya peraturan pelaksanaan yang sudah ada, sepanjang tidak bertentangan.

Dengan dilakukannya perubahan dan penyempurnaan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 oleh Pemerintah, hal ini membuktikan bahwa Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan kontribusi dan hasil positif bagi penerimaan negara. Disamping itu juga tampak bahwa pemerintah sangat konsent untuk meningkatkan penerimaan negara dari jenis pajak BPHTB. Hal ini dapat dilihat dari penambahan atas objek baru BPHTB dan peningkatan besarnya sanksi yang diberikan kepada Pejabat khususnya kepada PPAT yang tidak melaksanakan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dengan baik, benar dan tanggung jawab.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, yang berbunyi sebagai berikut :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan."

Berbasis pada pasal 24 ayat (1) UU BPHTB tersebut di atas, maka dapat diuraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah :

- a. Pejabat yang ditunjuk untuk menandatangani akta otentik terhadap pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;

- b. Pejabat yang ditunjuk untuk mengawasi pembayaran BPHTB;
- c. Pejabat yang ditunjuk untuk menyaksikan bahwa Wajib Pajak telah membayar BPHTB dengan benar;
- d. Pejabat yang berwenang/berhak untuk meminta bukti pembayaran BPHTB;
- e. Pejabat yang diberi kewenangan yang sangat strategis untuk mengamankan penerimaan negara dari sektor pajak.

Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), definisi PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Juga dalam penjelasan umum alenia keempat Peraturan Pemerintah dimaksud dijelaskan bahwa "dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta.

Disamping itu PPAT juga diwajibkan untuk membuat laporan bulanan pembuatan akta tentang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disertai salinan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pada bagian sebelumnya telah dijelaskan mengenai objek pajak BPHTB. Diantara objek pajak tersebut yang merupakan hasil perbuatan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah segala perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hal ini dapat kita lihat dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya".

Jika kita melihat pada ketentuan di atas maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang menjadi objek BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
5. Hadiah;

Sedangkan terhadap objek pajak lainnya bukanlah perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT diantaranya adalah:

1. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
2. Hibah wasiat;
3. Penunjukan pembeli dalam lelang;
4. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Penggabungan usaha;

6. Peleburan usaha;
7. Pemekaran usaha;
8. Pemberian hak baru karenaa kelanjutan pelepasan hak;
9. Pemberian hak baru karena diluar pelepasan hak.

Dari akta-akta tersebut di atas memang agak sulit membedakan antara akta yang merupakan hasil produk dari PPAT dengan akta yang merupakan hasil produk dari Notaris. Dalam tulisan ini, penulis memberikan batasan yang pasti tentang produk hukum yang merupakan akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagaimana diuraikan di atas.

Dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB maka cara yang dilakukan oleh PPAT adalah :

1. Menentukan saat BPHTB terutang;
2. Menghitung besarnya BPHTB terutang;
3. Melihat pembayaran BPHTB terutang;
4. Membuat Laporan Pembuatan Akta.

Saat pajak terutang yang menjadi perhatian PPAT yaitu:

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menyatakan "bahwa Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak ...".

Dengan diketahuinya oleh PPAT saat pajak BPHTB terutang maka diharapkan PPAT pada saat atau sebelum akta dimaksud ditandatangani maka PPAT harus melihat bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB), sehingga diharapkan penerimaan BPHTB tidak tertunda atau lebih ekstrimnya tidak dibayar oleh wajib pajak.

Untuk melakukan pengamanan penerimaan BPHTB maka seorang PPAT harus mengetahui tentang besarnya BPHTB terutang yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Pengetahuan tentang perpajakan khususnya BPHTB maka PPAT dibekali dengan aturanaturan, pelatihan, atau sosialisasi yang dilakukan oleh pihak Direktorat Jenderal Pajak sehingga diharapkan akta dapat ditandatangani apabila perhitungan besarnya BPHTB terutang sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Wajib Pajak "A" membeli sebidang tanah dan bangunan dari seorang pengusaha "B". Tanah dan bangunan tersebut terletak di Jalan Pageruyung No. 15 Kendal. Berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) diketahui bahwa NPOPTKP untuk Kotamadya Bekasi adalah Rp20.000.000,00. Harga jual beli tanah dan bangunan

tersebut adalah Rp350.000.000,00. Jika diketahui bahwa Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) untuk tanah dan bangunan tersebut yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar Rp250.000.000,00. Maka besarnya BPHTB terutang yang harus di bayar oleh wajib Pajak "A" adalah:¹⁴³

- NPOP Rp350.000.000,00
- NPOPTKP Rp 20.000.000,00
- NPOPKP Rp330.000.000,00
- Tarif 5% x NPOPKP
- BPHTB Terutang 5% x Rp330.000.000 = Rp16.000.000,00

Dari kasus di atas dapat diketahui bahwa untuk perhitungan BPHTB terutang harus diketahui berapa harga transaksi atas jual beli tersebut. Dalam hal ini seorang PPAT pasti mengetahui besarnya harga transaksi jual beli tanah dan atau bangunan. Disinilah peranan PPAT untuk menghitung besarnya BPHTB terutang. Apabila wajib pajak dalam menghitung BPHTB tersebut tidak menggunakan harga transaksi sebagai dasar pengenaan pajak melainkan menggunakan NJOP PBB maka dapat berakibat terjadinya kekurangan pembayaran pajak sehingga berakibat menurunnya atau hilangnya potensi pajak yang seharusnya masuk ke Kas Negara dengan perhitungan sebagai berikut:¹⁴⁴

¹⁴³ Wawancara dengan Mustofa, S.H., M.kn., M.H, selaku PPAT di Kabupaten Kendal pada tanggal 19 Februari 2020, pukul 10.00 WIB

¹⁴⁴ Wawancara dengan Mustofa, S.H., M.kn., M.H, selaku PPAT di Kabupaten Kendal pada tanggal 19 Februari 2020, pukul 10.00 WIB

- NPOP Rp250.000.000,00
- NPOPTKP Rp 20.000.000,00
- NPOPKP Rp230.000.000,00
- Tarif 5% x NPOPKP
- BPHTB Terutang 5% x Rp230.000.000 = Rp11.500.000,00

Hilangnya potensi pajak BPHTB tersebut adalah sebesar Rp4.500.000,00. Kondisi ini akan berdampak sangat signifikan apabila PPAT dalam hal ini tidak bisa menghitung besarnya BPHTB terutang. Dalam UU BPHTB tidak diatur tentang kewajiban PPAT untuk meneliti kebenaran pembayaran BPHTB terutang yang dilakukan oleh wajib pajak, sehingga akan berpotensi bahwa pembayaran BPHTB terutang tersebut tidak masuk dalam kas negara atau yang dikenal dengan SSB fiktif (palsu).

Sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB masih belum dipahami oleh masyarakat. Ketidak-pahaman masyarakat dalam pembayaran BPHTB disebabkan karena masyarakat cenderung tidak paham prosedur apa yang harus dilakukan dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut. Hal ini menjadi peluang bagi orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk mencari keuntungan dengan cara menawarkan jasa dalam memenuhi kewajiban BPHTB tersebut.

Dalam prakteknya berdasarkan keterangan dari PPAT tempat penulis melakukan penelitian bahwa pada umumnya wajib pajak dalam hal ini pihak yang diwajibkan membayar BPHTB sering kali menyerahkan pembayaran BPHTB kepada PPAT/Notaris. Namun mengenai pembayaran BPHTB ini juga sering dilakukan oleh Wajib pajak dengan menggunakan jasa pihak lain (biro jasa/orang yang menawarkan jasa untuk pembayaran BPHTB seperti biro jasa orang pribadi atau pegawai Notaris). Kondisi yang terakhir ini sering berakibat pada pembayaran BPHTB yang dilakukan dengan menggunakan jasa pihak lain tersebut adalah pembayaran fiktif atau palsu.

Praktek ini kelihatannya semakin marak karena di dorong oleh adanya birokrasi dari pajak yang tidak jarang membuat tidak nyaman bagi orang dalam membayar pajak, misalnya karena prosedur yang tidak jelas, berbelit-belit dan cara perhitungan yang kurang dipahami oleh masyarakat. Hal ini berdampak bahwa masyarakat akan mencari jalan pintas sehingga mudah.

C. Pelaksanaan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

UUD 1945 mengatur hak asasi tidak hanya terbatas pada hak-hak sipil dan politik, melainkan juga hak-hak dalam bidang sosial dan ekonomi. Dalam Bab X tentang Warga Negara, dalam pasal 27 ayat (1), segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya dan pasal 27 ayat (2), tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang

layak bagi kemanusiaan. Pasal 27 tersebut mengandung asas persamaan di depan hukum dan penjelasannya menyebutkan Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machtstaat*). Baik asas persamaan di depan hukum maupun asas negara berdasarkan atas hukum, melarang membeda-bedakan orang, melarang segala bentuk kekerasan dan penghukuman yang bertentangan dengan kemanusiaan, mengakui setiap orang sebagai manusia pribadi di depan hukum¹⁴⁵.

Menurut pasal 5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, penyelenggaraan administrasi pemerintahan berdasarkan asas legalitas, asas perlindungan terhadap hak asasi manusia dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Pasal 7 ayat (1) pejabat pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan administrasi pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Pasal 7 ayat (2) pejabat pemerintahan memiliki kewajiban:

- 1) membuat keputusan dan / atau tindakan sesuai dengan kewenangannya;
- 2) mematuhi AUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 3) mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan keputusan dan / atau tindakan;
- 4) mematuhi Undang-Undang ini dalam menggunakan diskresi;
- 5) memberikan bantuan kedinasan kepada badan dan / atau pejabat pemerintahan yang meminta bantuan untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan tertentu;
- 6) memberikan kesempatan kepada warga masyarakat untuk didengar

¹⁴⁵ Bagir Manan: *Universal Declaration of Human Rights dalam UUD 1945*, dalam Majalah Varia Peradilan, Januari 2009, hlm. 14

pendapatnya sebelum membuat keputusan dan / atau tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 7) memberitahukan kepada warga masyarakat yang berkaitan dengan keputusan dan / atau tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak keputusan dan / atau tindakan ditetapkan dan / atau dilakukan;
- 8) menyusun standar operasional prosedur pembuatan keputusan dan / atau tindakan;
- 9) memeriksa dan meneliti dokumen administrasi pemerintahan, serta membuka akses dokumen administrasi pemerintahan kepada warga masyarakat, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
- 10) menerbitkan keputusan terhadap permohonan warga masyarakat, sesuai dengan hal-hal yang diputuskan dalam keberatan / banding;
- 11) melaksanakan keputusan dan / atau tindakan yang sah dan keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau atasan pejabat.

Dilihat dari aspek hak memperoleh keadilan sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, bahwa hak memperoleh keadilan merupakan unsur normatif yang melekat pada diri setiap manusia yang dalam penerapannya berada pada ruang lingkup hak persamaan dan hak kebebasan yang terkait dengan interaksinya antara individu atau dengan instansi. Berikut ini adalah ketentuan-ketentuan yang mengatur perihal hak untuk memperoleh keadilan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia:

- 1) Pasal 3 ayat (2), setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum.
- 2) Pasal 5 ayat (1), setiap orang diakui sebagai manusia pribadi yang berhak menuntut dan memperoleh perlakuan serta perlindungan yang sama sesuai

dengan martabat kemanusiaannya di depan hukum.

- 3) Pasal 17, setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.
- 4) Pasal 36 ayat (1), setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.

Dilihat dari aspek perlindungan hak asasi manusia, kedua pelaksanaan validasi tersebut di atas dalam praktek telah melanggar butir kedua Sila Kelima Pancasila, yaitu mengembangkan sikap adil terhadap sesama dan butir ketiga Sila Kelima Pancasila, yaitu menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban.

Menurut pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, bahwa pelanggaran hak asasi manusia adalah setiap perbuatan seseorang atau kelompok orang termasuk aparat negara baik disengaja maupun tidak disengaja atau kelalaian yang secara melawan hukum mengurangi, menghalangi, membatasi, dan atau mencabut hak asasi manusia seseorang atau kelompok orang yang dijamin oleh Undang- Undang ini, dan tidak mendapatkan, atau dikhawatirkan tidak akan memperoleh penyelesaian hukum yang adil dan benar, berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku.

Dari kedua pelaksanaan validasi tersebut di atas, bahwa syarat untuk dapat melangsungkan jual beli tanah adalah apabila pihak calon pembeli tanah harus sudah membayar pajak berupa bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang harus telah mendapat validasi dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) dan pihak calon penjual tanah harus sudah membayar pajak berupa pajak penghasilan (PPh) yang harus telah mendapat validasi dari Kantor Pelayanan Pajak, namun pelaksanaannya sudah menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan yang seharusnya dilaksanakan dengan sistem *self assessment* tetapi dalam prakteknya dilaksanakan dengan sistem *official assessment*.

Kedua pelaksanaan validasi tersebut di atas, membuktikan bahwa aparat negara telah menghalangi atau setidaknya telah mengurangi hak kepada calon penjual dan hak kepada calon pembeli untuk segera memiliki atas suatu bidang tanah yang merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh undang-undang. Hal itu bertentangan dengan teori negara hukum yakni negara harus mengakui dan melindungi hak-hak asasi manusia dan perlindungan kepada setiap orang di depan hukum.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah berlangsung sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang dikenakan bagi pihak baik perseorangan maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Seseorang atau badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah dan

bangunan dapat berasal dari beberapa sebab, antara lain karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan lain-lain. Jual-beli sebagai salah satu sebab seseorang memperoleh hak atas tanah dan bangunan pada hakekatnya sebagai perbuatan pengalihan hak kepada pihak/ orang lain dari penjual kepada pembeli.¹⁴⁶ Dengan memperoleh hak atas tanah dan bangunan maka pihak yang memperoleh hak tersebut dikenakan pajak yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB, baik diperoleh karena jual beli, hibah, hibah wasiat atau warisan, tukar menukar atau perolehan lainnya yang menjadi obyek BPHTB sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dijelaskan bahwa “Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan”. Menurut kedua undang-undang tersebut, yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak karena perbuatan hukum adalah perolehan hak yang disebabkan karena perbuatan hukum peralihan hak, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

¹⁴⁶ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm. 50.

pemindahan hak lainnya. Sementara itu, perolehan hak karena peristiwa hukum adalah perolehan hak terjadi karena hukum, yang disebabkan karena suatu peristiwa hukum tertentu, seperti meninggalnya pemegang hak, maka ahli waris yang berhak memperoleh hak karena hukum, tanpa ada perbuatan hukum tertentu.¹⁴⁷

Dalam penjelasan lain, bahwa Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan, sedangkan yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak (WP) BPHTB. Sebagaimana di Indonesia dikenal subjek hak dapat dimiliki oleh orang pribadi maupun badan hukum. Orang pribadi adalah manusia sebagai orang perseorangan yang dapat memperoleh suatu hak seperti hak atas tanah, sedangkan badan hukum adalah segala sesuatu yang dapat mempunyai hak dan kewajiban, dapat melakukan perbuatan hukum, dapat menjadi subjek hukum, memiliki harta kekayaan dan tanggungjawab sendiri yang terpisah dari orang perseorangan.

Menurut Pasal 44 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Objek

¹⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2000, hlm 506-519.

BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Hal tersebut sama seperti yang dijelaskan pada Pasal 2 Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau UU BPHTB. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi antara lain, karena pemindahan hak berupa: Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, atau Penggabungan Perusahaan.

Dengan berlakunya UU PDRD, maka pengelolaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat dan dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak dalam lingkungan Kementerian Keuangan, beralih menjadi pajak daerah dan dikelola oleh pemerintah daerah kabupaten/ kota melalui dinas pendapatan.

Dalam sistem pemungutan pajak secara umum di Indonesia, menganut sistem *self assessment* yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan rapi, terkendali, sederhana, dan mudah untuk

dipahami oleh anggota masyarakat wajib pajak.¹⁴⁸ Ciri-ciri *Self Assessment System* adalah:

- a. wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri;
- b. wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang;
- c. Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.¹⁴⁹

Kecuali terhadap pajak-pajak tertentu, seperti Pajak Bumi dan Bangunan, perhitungannya ditetapkan oleh pemerintah. Pemungutan BPHTB pada dasarnya dianut *sistem self assessment*, sehingga pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagai wajib pajak harus menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajaknya. Dengan demikian diperlukan adanya kesadaran dan kejujuran yang tinggi bagi masyarakat wajib pajak untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak, dan diperlukan peran dari petugas pajak dalam melakukan pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak, demikian pula dalam penerimaan dan pengelolaannya.

Dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan wajib pajak, sekaligus efektifitas dalam membayar pajak BPHTB dilakukan proses validasi oleh kantor pelayanan pajak daerah, yang semula juga dilakukan oleh kantor pelayanan pajak pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama). Dalam proses

¹⁴⁸ Padmo Wahjono, *Undang-Undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hlm. 51.

¹⁴⁹ Sri Pudiarmoko Y., *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, 2002, hlm. 61.

validasi inilah petugas akan meneliti beberapa hal diantaranya tentang: kesesuaian obyek pajak dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) atas tanah dan bangunan yang bersangkutan, kesesuaian antara subyek pajaknya, kesesuaian nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB. Dengan demikian dalam sistem pemungutan BPHTB tidak sepenuhnya menganut sistem self assessment. Dalam hal ini sekalipun wajib pajak diberi kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, ada kemungkinan campur tangan petugas pajak dalam menentukan nilai kewajaran.¹⁵⁰ Dalam proses validasi tersebut apabila ada keraguan dari petugas pajak terhadap nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB, ada kemungkinan dilakukan penelitian secara cermat, bila diperlukan diadakan peninjauan lokasi oleh petugas lapangan dengan mencari informasi nilai umum secara wajar dengan memperbandingkan NJOP atas tanah dan bangunan yang bersangkutan. Berdasarkan hasil validasi ada kemungkinan nilai yang diajukan sebagai dasar pengenaan BPHTB dilakukan perubahan sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya secara wajar.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU PDRD, bahwa yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Arti Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud

¹⁵⁰ Ratih Harinsari, Tjahjanulin Domai, Abdul Wachid, "Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri (Studi pada Dinas Pendapatan Kabupaten Kediri)", *Jurnal Administrasi Publik (JAP)*, Vol 1, No. 2 April 2013, hlm. 268.

adalah nilai transaksi untuk peralihan karena jual beli atau nilai pasar untuk peralihan lainnya. Penggunaan nilai transaksi atau nilai pasar inilah yang menimbulkan ketidakpastian, karena nilai transaksi atau nilai pasar terhadap sebuah obyek itu bagi beberapa pihak sifatnya relatif, tergantung nilai itu bagi siapa, apakah bagi pihak-pihak, bagi petugas pajak, atau lainnya, sehingga sulit diperoleh nilai yang sama dan pasti. Padahal legalitas sebuah transaksi diperlukan adanya kebenaran dan kepastian hukum termasuk menyangkut nilai transaksi.

Adapun tarif pengenaan BPHTB bagi pembeli atau yang memperoleh hak terhadap semua transaksi peralihan tanah adalah sebesar 5%.¹⁵¹ Dengan perhitungan: $(NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$.

Nilai Perolehan dikurangi Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak (NPTKP) untuk wilayah Kabupaten/ Kota DIY sebesar Rp. 60.000.000,-¹⁵² kali tarif 5%. Sebagai contoh sebuah transaksi dengan nilai perolehan sebesar Rp. 200.000.000,-, BPHTB yang harus dibayar adalah = Rp. 200.000.000,- - Rp. 60.000.000,- = Rp. 140.000.000,- x 5% = Rp 7.000.000,-. Disamping itu bagi penjual atau pihak yang mengalihkan dikenakan Pajak Penghasilan atas penjualan tanah dan bangunan dengan tarif sebesar 5%, sehingga dengan nilai

¹⁵¹ Pasal 88 ayat (1) Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009, Nomor : 130.

¹⁵² Atep Adya Barata, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Menghitung Obyek Pajak dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak, PT Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia, Jakarta 2003, hlm. 19.

perolehan Rp. 200.000.000,- maka penjual akan dikenakan PPh sebesar = $200.000.000,- \times 5\% = \text{Rp. } 10.000.000,-$.

Nilai perolehan inilah yang menentukan besar kecilnya BPHTB yang harus dibayar. Berdasarkan ketentuan undang-undang, maka nilai perolehan ini pada dasarnya adalah nilai transaksi, kecuali untuk peralihan tertentu seperti peralihan yang tidak diketahui berapa nilai transaksinya yaitu dengan mendasarkan NJOP PBB. Namun, di dalam praktek yang diperoleh dari hasil penelitian penggunaan dasar NJOP PBB akan sulit dapat diterima oleh petugas yang memvalidasi, kecuali karena waris atau hibah.

Dalam hal validasi ini digunakan sebagai syarat dalam pendaftaran tanah, maka akan menjadi hambatan dalam proses pendaftaran peralihan tanah. Adanya hambatan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ini tidak sesuai dengan harapan masyarakat, yang umumnya menghendaki proses yang cepat, sederhana dan biaya murah. Pelayanan aparat pelaksana pendaftaran tanah yang profesional dan transparansi dalam tata kerja serta biaya yang diperlukan, merupakan syarat keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah.¹⁵³

Dengan berlakunya UU PDRD maka penetapan nilai obyek pajak pada pajak bumi dan bangunan menjadi kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota sesuai wilayahnya, sehingga masing-masing daerah dapat berbeda cara maupun waktu penetapannya yang secara periodik mengadakan

¹⁵³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2002, hlm. 121-122.

evaluasi tentang NJOP. Nilai jual obyek pajak ini ditetapkan memang dimaksudkan untuk menghitung besarnya pajak terutang pada pajak bumi dan bangunan, sehingga tidak sama dengan nilai pasar atau pun nilai transaksi di masyarakat.

Nilai transaksi misalnya dalam jual beli itu merupakan nilai yang menjadi kesepakatan dan yang akan dibayarkan antara pembeli dan penjual dalam suatu transaksi jual beli. Oleh karena nilai transaksi ini merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, maka sangat subyektif dan dimungkinkan setiap pihak yang melakukan jual beli dapat terjadi perbedaan nilai yang disepakati, termasuk dapat berbeda pula pendapat petugas yang melakukan validasi. Penentuan nilai memang bersifat subyektif, tergantung kepentingan siapa, apakah kepentingan pihak-pihak dalam sebuah transaksi, atau kepentingan pemerintah dalam menentukan besarnya pajak yang harus dibayar wajib pajak. Dengan demikian penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB terjadi ketidakpastian jumlah kewajiban wajib pajak yang harus dibayar.

Dalam sebuah transaksi nilai tanah berbeda-beda tergantung dan dipengaruhi pada beberapa hal, bisa luasnya, letak tanah, bentuk bidangnya. Misalnya sebidang tanah yang letaknya di pinggir jalan nilainya pasti berbeda dengan sebidang tanah yang letaknya di dalam gang.

Pemerintah daerah kabupaten/kota dalam menetapkan nilai jual obyek pajak tanah per meter dilakukan melalui proses penilaian tanah dengan cara pendekatan atau metode, yaitu Pendekatan dengan perbandingan harga atas

obyek lain yang sejenis, pendekatan nilai perolehan baru, dan pendekatan nilai jual pengganti, yaitu metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak yang didasarkan pada hasil produksi obyek pajak yang bersangkutan.¹⁵⁴

Dalam pendekatan dengan perbandingan didasarkan pada nilai pasar, adalah nilai tanah sebagai objek yang akan dinilai, dan dihitung berdasarkan analisis perbandingan dan penyesuaian terhadap tanah sejenis yang telah diketahui harga pasarnya, melalui informasi yang diperoleh beberapa pihak dan dengan cara atau metode tertentu. Harga pasar tanah pembanding diperoleh dari transaksi jual beli ataupun penawaran atas tanah yang berada disepertan tanah yang akan dinilai. Kalau tanahnya merupakan kompleks perumahan relatif lebih mudah, karena biasanya melalui pengembang ada brosur-brosur iklan penawaran harga yang bisa digunakan sebagai patokan. Tanah sejenis disini mengandung pengertian sejenis dalam hal penggunaan, keadaan, lokasi dan lainnya. Selain itu sumber data harga pasar tanah dapat diperoleh dari pembeli atau penjual, Notaris PPAT, makelar, perangkat daerah dan sumber lainnya yang dapat dipercaya.

Dengan dasar data harga pasar tanah yang diperoleh, selanjutnya penilai akan melakukan analisis perbandingan dan penyesuaian nilai obyek pajak tanah dan bangunan yang bersangkutan. Perbandingan dilakukan dengan membandingkan beberapa faktor yang signifikan dapat berpengaruh terhadap nilai tanah. Faktor signifikan yang dapat berpengaruh terhadap nilai tanah antara lain lokasi tanah, fisik dan penggunaan tanah. Lokasi tanah berkaitan dengan

¹⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 42

letak posisi tanah dengan kondisi lingkungan di wilayah di sekitar tanah. Sementara fisik tanah berkaitan dengan keluasan, lebar depan, kondisi tanah, bentuk, penggunaan tanah dan lainnya yang melekat pada bidang tanah masing-masing.

Dalam menentukan NJOP dilakukan untuk mendapatkan harga pasar yang wajar pada kondisi tertentu setidaknya dalam satu tahun pajak yang bersangkutan. Harga pasar yang wajar digambarkan dari harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.¹⁵⁵ Setidaknya dengan memperhatikan harga tanah-tanah yang letaknya tidak terlalu jauh dengan tanah yang akan ditetapkan NJOP nya. NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli (*market value*). Jika tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan dengan harga obyek lain yang sejenis, yang letak serta fungsinya sama.

Untuk penentuan dan penyesuaian NJOP dilakukan analisis perbandingan dan penyesuaian paling tidak dengan tiga data harga pasar atas beberapa tanah yang sesuai sebagai data pembanding untuk memperoleh nilai yang wajar. Untuk mendapatkan nilai yang mencerminkan harga pasar yang wajar data harga tanah yang digunakan sebagai pembanding diperoleh dari data transaksi yang baru saja terjadi atas tanah yang sesuai dan letaknya tidak terlalu jauh dari tanah yang

¹⁵⁵ Ovelia Veradina Imbing, *Analisis Penetapan NJOP dan Implikasinya terhadap Penerimaan PBB di Kota Manado*, Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi (EMBA) Vol. 1 No. 3 Juni 2013, hlm. 488

dinilai. Di samping itu data nilai tanah yang digunakan sebagai pembanding harus data yang sejenis. Dalam arti meskipun tanah tersebut sama-sama tanah pekarangan, namun tanah yang dipakai sebagai data pembanding harus mempunyai jenis penggunaan yang sama dengan tanah yang akan dinilai, misalnya sama-sama untuk, rumah tinggal, perumahan atau kegiatan usaha dan lainnya.

PPAT harus dapat mengetahui harga transaksi yang sebenarnya karena PPAT dapat menanyakan kepada para pihak berapa besarnya transaksi jual beli tersebut, karena PPAT dapat menyatakan kepada para pihak bahwa apabila para pihak tidak memberitahukan besarnya harga transaksi yang sebenarnya, akan berakibat apabila terjadi sengketa maka akta jual beli ini dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara tersebut. Namun apabila alat buktinya sendiri tidak dapat memberikan informasi yang sebenarnya maka akta jual beli tidak dapat membuktikan kebenaran yang sesungguhnya. Dari sisi Direktorat Jenderal Pajak seharusnya dapat menetapkan NJOP PBB yang pasti dan adil sesuai dengan harga pasar atau setidaknya menyatakan kepada masyarakat bahwa nilai atau harga yang dipakai untuk segala transaksi atas tanah dan atau bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak PBB. Hal ini dapat meminimalisir kerugian negara dan memberikan kepastian hukum dalam perhitungan pajak yang seharusnya dibayar dan memudahkan segala pihak untuk membayar pajaknya.

D. Notaris-PPAT dalam Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Pemerintah melantik notaris untuk menjalankan tugasnya yang berkaitan dengan pelayanan publik di bidang hukum. Oleh karena itu notaris selaku PPAT tersebut juga menjalankan bagian dalam tugas negara. Undang-undang memberikan kuasa kepada notaris selaku PPAT secara atribusi untuk menghasilkan akta autentik. Dengan demikian kedudukan notaris dituntut menciptakan kepastian hukum dengan produk yang dihasilkannya melalui akta tersebut. Kewenangan pejabat umum sesuai dengan undang-undang telah diatur dalam :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengenai tugas sebagai PPAT ditetapkan dalam PP No. 37/1998 PPAT ialah pejabat umum dilantik oleh “Kepala BPN RI”, yang diberikan kewenangan untuk menghasilkan akta pertanahan. Seseorang pembeli harus memastikan terlebih dahulu bahwa tanah yang akan dibeli bukan obyek sengketa dan tidak dalam anggunan kredit di bank. Peralihan tanah dalam hukum positif ada dari hukum adat, yang sifatnya ialah real dan kongkrit (tunai). Dengan beralihnya hak

tersebut maka hak atas tanah tersebut telah pindah ke pihak lain.¹⁵⁶ Akta PPAT ialah sebuah akta otentik, maka bentuk dan formalitas dari akta tersebut harus mengikuti aturan yang terdapat pada perundang-undangan. Akta autentik dibuat sesuai dengan aturan yang terdapat pada perundang-undangan yang dibuat dihadapan PPAT berdasarkan “Pasal 1868 KUHPerdara”. Syarat otentisitas suatu akta ialah :

1. Bentuknya telah di tentukan oleh UUJN;
2. Dibuat seorang PPAT;
3. Pejabat tersebut mempunyai kewenangan di mana tempat akta itu diselenggarakan.

Seorang PPAT harus memeriksa kelengkapan syarat untuk sahnya suatu tindakan hukum, seperti memeriksa kembali secara cermat dan teliti terkait dengan data pada sertifikat hak milik dengan buku tanah yang ada di Kantor BPN.¹⁵⁷ Ketentuan untuk membuat suatu akta autentik tersebut ialah ketentuan yang harus di ikuti tanpa adanya sedikitpun melakukan penyimpangan. Penyimpangan dalam membuat akta otentik dapat menimbulkan akibat hukum terhadap akta tersebut. Tidak dapat dipungkiri, posisi sebagai PPAT sangat rawan terhadap godaan materi yang menghampirinya. Hal tersebut pastinya dapat menjeratnya untuk melakukan penyimpangan. Penyimpangan tersebut terlihat

¹⁵⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* , Jilid 1, Edisi Revisi, Cet. 10, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 514-515

¹⁵⁷ *Ibid*, hlm. 514-515

dari banyaknya kasus perdata yang menjerat notaris selaku PPAT di berbagai daerah. Apabila secara praktik terdapat PPAT yang melakukan penyimpangan sehingga menyebabkan akta yang dibuatnya menjadi cacat hukum, misalnya dalam hal harga transaksi jual beli yang dibuat tidak sesuai dengan harga pada kenyataannya maka akta tersebut tidak mendapat jaminan hukum yang pasti dan dipastikan akan menjadi suatu masalah kedepannya.

PPAT memiliki tanggung jawab berat, dikarenakan produk yang dibuat oleh notaris selaku PPAT ialah produk yang sangat berkonsekuensi dalam bidang hukum. PPAT memiliki kewajiban untuk mengamankan “pemasukan uang negara yaitu PPH dan BPHTB”. Hal ini sering terjadi ketimpangan yang berakibat kerugian pada negara dan memungkinkan PPAT terlibat dengan hal tersebut, dan ini sudah bukan rahasia umum lagi dan sangat merugikan negara. PPAT memang sangat dituntut untuk lebih hati-hati dan tanggung jawab dalam membuat akta jual beli dikarenakan adanya penyebutan harga transaksi. PPAT dituntut lebih bijak dalam menilai dan menafsir harga yang wajar dari suatu bidang tanah. Sebaiknya PPAT terlibat untuk mengatur kesepakatan harga antara penjual dan pembeli, apalagi ikut menyarankan kepada para pihak untuk meletakkan harga yang tidak sebenarnya dalam akta jual beli guna menurunkan biaya Pajak BPHTB. Hal tersebut ditakutkan kedepannya akan menjadi masalah bagi notaris itu sendiri.

Pengisian pajak haruslah benar berdasarkan Pasal 12 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan bagi Wajib

Pajak yang menyebutkan tentang total pajak yang terhutang wajib dilaporkan oleh wajib pajak berdasarkan surat pemberitahuan. Namun secara praktiknya, banyak wajib pajak yang meminta PPAT atau pegawainya untuk menghitung beban hutang pajak tersebut, sehingga karena keadaan demikianlah sering sekali ada pihak-pihak PPAT tertentu yang melakukan pelanggaran. 15 Seorang notaris dituntut untuk bersikap lebih transparan dan jelas dalam memberikan arahan terkait pengenaan pajak terhadap suatu transaksi yang terjadi di kantornya, agar tidak menimbulkan kecurigaan maupun perselisihan di kedua pihak yang terkait dalam transaksi tersebut. PPAT benar-benar harus memperhatikan etikanya selaku PPAT agar tidak melanggar kode etik profesi notaris, maka oleh karena itu PPAT harus menanamkan sikap moral yang tinggi serta taat UUJN dan Kode Etik PPAT.

Akta jual beli ialah akta otentik yang dibuat oleh PPAT, oleh karenanya akta tersebut harus dibuat sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditentukan oleh undang-undang berdasarkan “Pasal 3 PP No. 37/1998 jo Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”. AJB adalah bukti telah dilakukannya jual beli dari kedua belah pihak yang perbuatan hukum tersebut bersifat tunai, serta sebagai pembuktian telah beralihnya hak atas tanah dari pemilik awal ke pemilik yang baru yang didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan untuk diperoleh sertifikat yang memiliki kekuatan hukum.

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 jo UU No. 20 Tahun 2000 PPAT hanya dapat menandatangani AJB pada saat para pihak menyerahkan bukti pembayaran pajak, dan AJB dibuat setelah proses cek bersih pada kantor BPN selesai serta pajak BPHTB dan PPH telah dibayar oleh pembeli dan penjual. Pembayaran pajak BPHTB dapat dilakukan melalui Bank atau Kantor Pos. Akta jual beli tidak akan lahir apabila pajak BPHT tersebut belum dilunasi. Proses pembayaran BPHTB dalam praktiknya dibantu oleh PPAT yang bersangkutan, dalam hal inilah ada beberapa PPAT yang menyarankan masyarakat yang masih awam hukum untuk menurunkan harga transaksi jual beli sehingga pajak yang dibayarkan tidak terlalu mahal, dan hal tersebut sudah menjadi daya tarik tersendiri dikalangan notaris dalam memikat klien.

PPAT bertugas untuk memberikan kepastian hukum terkait dengan kewenangannya sebagai pembuat akta autentik. Di dalam tugasnya mengandung 2 fungsi pokok PPAT, yaitu pertama PPAT bertanggung jawab terhadap kepastian hukum terhadap sahnya suatu pengikatan hukum, yang kedua PPAT memiliki kewenangan secara atribusi dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum pada semua pihak.¹⁵⁸ Secara etimologi kata “tanggung jawab” berasal dari bahasa Inggris yaitu “*Responsibility*” yang artinya ialah tanggung jawab, bertanggung jawab atau yang memiliki tanggung jawab.¹⁵⁹

¹⁵⁸ Yoyon Mulyana Darusman, *Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan sebagai pejabat pembuat akta tanah*. ADIL: Jurnal Hukum, 2016, 7(1), h. 36

¹⁵⁹ F. Sugeng Istanto, *Hukum Internasional*, UAY Press, Jogjakarta, 1994, hlm. 77.

Tanggung jawab ialah kewajiban atas segala hal yang terjadi dan untuk memberi pemulihan atas kerugian yang ditimbulkan.¹⁶⁰

Pada bagian sebelumnya telah dijelaskan mengenai objek pajak BPHTB. Diantara objek pajak tersebut yang merupakan hasil perbuatan hukum dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah segala perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hal ini dapat kita lihat dalam pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya".

Jika kita melihat pada ketentuan di atas maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT yang menjadi objek BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
5. Hadiah;

Sedangkan terhadap objek pajak lainnya bukanlah perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT diantaranya adalah:

1. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
2. Hibah wasiat;

¹⁶⁰*Ibid*, hlm. 77.

3. Penunjukan pembeli dalam lelang;
4. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Penggabungan usaha;
6. Peleburan usaha;
7. Pemekaran usaha;
8. Pemberian hak baru karenaa kelanjutan pelepasan hak;
9. Pemberian hak baru karena diluar pelepasan hak.

Dari akta-akta tersebut di atas memang agak sulit membedakan antara akta yang merupakan hasil produk dari PPAT dengan akta yang merupakan hasil produk dari Notaris. Dalam tulisan ini, penulis memberikan batasan yang pasti tentang produk hukum yang merupakan akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagaimana diuraikan di atas. Dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB maka cara yang dilakukan oleh PPAT adalah :

1. Menentukan saat BPHTB terutang;
2. Menghitung besarnya BPHTB terutang;
3. Melihat pembayaran BPHTB terutang;
4. Membuat Laporan Pembuatan Akta.

Tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekwensi dibidang hukum, Notaris selaku PPAT juga berkewajiban mengamankan pemasukkan uang negara dibidang hukum, yaitu PPh 21 (SSP) dan BPHTB (SSB) . Ini sering kali terjadi penyimpangan, sehingga

merugikan negara dan tidak menutup kemungkinan Notaris selaku PPAT terlibat di dalamnya.

Dalam hal transaksi jual beli tanah dan atau bangunan memang dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab Notaris selaku PPAT sebagai mitra kerja pemerintah di front terdepan, yang diharapkan dapat menilai atau menafsir harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya Notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli.

Dalam menjalankan profesinya, notaris memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam UUJN. Pejabat umum diartikan sebagai jabatan yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris.¹⁶¹ Notaris juga memiliki kewenangan yang diatur dalam UUJN. Mengenai kewenangan Notaris telah diatur dalam Pasal 15 UUJN yaitu:

(1) Notaris berwenang membuat akta autentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau

¹⁶¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Surabaya: Refika Aditama, 2009), hlm. 27.

dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

(2) Notaris berwenang pula :

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan, berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan foto copi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundangundangan.

Sebagaimana telah disebutkan pada uraian diatas salah satu kewenangan khusus Notaris yaitu membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan sesuai dengan Pasal 15 ayat 2 huruf f UUJN. Kewenangan tersebut adalah sepanjang mengenai hak atas tanah yang belum memiliki status hak, peralihan haknya dapat dibuat berdasarkan akta Notaris. Penyerahan hak atas tanah tersebut selalu diikuti

dengan adanya jual beli bangunan rumah tinggal berikut segala sesuatu yang telah ada dan/atau kemudian hari akan didirikan dan ditanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya ataupun penetapan Undang-undang dianggap sebagai benda tetap. Sehingga akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT adalah akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat yang mempunyai fungsi khusus untuk mewakili negara yang berstatus sebagai pejabat umum. Sebagai pejabat umum, PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pengertian PPAT dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah 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.

Berdasarkan pengertian-pengertian dalam peraturan-peraturan tersebut, jelaslah bahwa PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik. Tugas pokok PPAT sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Berkaitan dengan pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut tidak terlepas dari administrasi perpajakan antara lain PPh Final dalam Pasal 4 ayat (2) dan BPHTB. Sebelum akta tersebut dibuat, notaris harus memberikan penyuluhan dan penjelasan mengenai beban-beban pajak tersebut yang akan timbul yang wajib dibayar oleh masing-masing pihak.

Sesuai dengan amanat Pasal 15 ayat (2) huruf e. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan menyebutkan bahwa penyerahan hak adalah merupakan salah satu bentuk dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, dimana dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut akan diterima atau diperoleh penghasilan orang pribadi atau badan hukum. Penghasilan yang diperoleh menurut peraturan pemerintah tersebut wajib dibayar pajak penghasilan (PPh).

Akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dibuat oleh notaris atau PPAT adalah sebagai suatu kelengkapan yang dibutuhkan oleh seseorang sebagai bukti perolehan kepemilikan hak atas tanahnya dalam rangka permohonan penerbitan Sertipikat hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat. Namun, sebelum membuat akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan terlebih dahulu Notaris atau PPAT harus memperhatikan beberapa administrasi perpajakan yang menjadi kewajiban para

pihak berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku. Pada dasarnya dalam perhitungan pajak wajib pajak seharusnya melakukan perhitungan sendiri sesuai dengan sistem perpajakan yang berlaku di Indonesia yaitu *self assessment*.

Namun kadang kala Notaris atau PPAT setelah memberikan penyuluhan dan penjelasan, diminta bantuannya untuk melakukan perhitungan tersebut, dengan perhitungan mengenai besarnya PPh atas tanah dan atau Bangunan yang terutang adalah 5% dari Nilai Perolehan atau Nilai Jual Obyek Pajak (selanjutnya disebut NJOP) pada Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB) tanah dan atau bangunan tersebut. Kemudian, perhitungan tersebut Notaris atau PPAT memberitahukan kepada wajib pajak untuk segera membayarnya dan menyerahkan bukti pembayarannya kepada Notaris atau PPAT sebelum akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani para pihak

Notaris selain memberikan penyuluhan dan penjelasan serta membantu masyarakat menghitung pajak yang menjadi beban para pihak, notaris atau PPAT juga sering diminta bantuannya untuk membayarkan dan melakukan validasi PPh dan BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dalam kaitan pembuatan akta penyerahan hak tersebut. Fungsi notaris atau PPAT dalam pemungutan pajak atas tanah dan atau bangunan yaitu sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah dalam bidang perpajakan. Fungsi notaris atau PPAT sebagai pintu gerbang penerbitan NPWP baru yang dibuat berdasarkan domisili wajib pajak, dalam hal ini jika para pihak dalam akta tersebut belum memiliki

NPWP. NPWP dibutuhkan karena formulir Surat Setoran Pajak Penghasilan maupun formulir pembayaran BPHTB selain identitas obyek pajak, juga dicantumkan identitas subyek pajak yaitu nama, alamat dan NPWP wajib pajak.

Notaris atau PPAT memiliki fungsi yang signifikan dalam pemungutan pajak yaitu dalam rangka membantu pemerintah dalam hal ini Direktorat Jendral Pajak untuk mengumpulkan pajak dari wajib pajak dan secara spesifik dalam hal memberikan data yang akurat kepada Direktorat Jendral Pajak. Pemberian data yang akurat tersebut, yang semuanya tertera dalam akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT, berikut pemberian Laporan Pembuatan Akta setiap bulannya kepada Direktorat Jendral Pajak yang dilakukan oleh Notaris atau PPAT.

Fungsi notaris atau PPAT sebagai penyuluh hukum kepada wajib pajak agar wajib pajak lebih patuh lagi dan lebih jujur dalam hal Nilai transaksi yang dilakukan dalam pengalihan hak. Pembayaran PPh dan BPHTB sebelum penandatanganan akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berfungsi sebagai pengaman bagi notaris atau PPAT.

Tanggung jawab notaris atau PPAT sebagai pepanjangan tangan dari pemerintah dalam bidang perpajakan sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekuensi di bidang hukum, notaris juga berkewajiban mengamankan pemasukan uang negara di bidang hukum yaitu PPh dan BPHTB. Dalam hal pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dituntut kehati-hatian dan tanggung jawab notaris sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah di garis terdepan, diharapkan

notaris tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga diantara penjual dan pembeli. Kehati-hatian tersebut juga merupakan cerminan dari kewajiban yang dituntut untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum yang tercantum di dalam Pasal 16 UUJN.

Dalam melaksanakan tugas pokoknya, PPAT mempunyai kewajiban yang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah:

1. Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
3. Menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan,
4. Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal berhenti dari jabatannya atau melaksanakan cuti.
6. Membebaskan uang jasa bagi yang tidak mampu.
7. Berkantor hanya di satu kantor dalam daerah kerja sesuai dengan keputusan pengangkatan PPAT.
8. Menyampaikan alamat antor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.

9. Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah.
10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Notaris atau PPAT diharapkan dapat meningkatkan fungsinya dalam mengkaji dan memberikan masukan bagi pembangunan supremasi hukum dan peraturan perundang-undangan di bidang pajak. Selain itu ada koordinasi yang baik dengan aparat pajak dan tentu saja untuk selanjutnya diharapkan diadakan penyempurnaan terhadap ketentuan-ketentuan yang ada. Sehingga dengan demikian dalam mengelola sistem pengenaan pajak benar-benar tercipta iklim kehidupan yang lebih tertib dan meningkatnya kepastian hukum pajak di masyarakat. Dan pada akhirnya notaris juga perlu membatasi dirinya untuk bekerja dengan upaya mencegah terjadinya persoalan diantara para pihak yang hadir dihadapannya. Kesadaran hukum masyarakat yang semakin hari semakin tinggi terutama dalam rangka memperoleh kepastian hukum tentang alas hak atas tanah yang dikuasai dan diusahainya dapat terjaga secara baik sebagai alat pembuktian yang kuat dan bersifat otentik.

BAB IV

KELEMAHAN REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH SAAT INI

A. Kelemahan dari Aspek Regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Keputusan Tata Usaha Negara

Menurut pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) bahwa keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi negara yang selanjutnya disebut keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan / atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Menurut pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Menurut pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang ini, keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Peradilan Tata Usaha Negara diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, harus dimaknai sebagai:

- penetapan tertulis, yang juga mencakup tindakan faktual;
- keputusan badan dan / atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
- bersifat final dalam arti lebih luas;
- keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum;
- keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.

Menurut pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, bahwa besarnya nilai jual objek pajak (NJOP) ditetapkan oleh Kepala Daerah, dan pasal 84 ayat (1) Kepala Daerah menerbitkan surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT). Dari kedua pasal tersebut terlihat jelas bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, wewenang adalah hak yang dimiliki oleh badan dan / atau pejabat pemerintahan untuk mengambil keputusan dan / atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Dalam pasal 1 angka 22, atribusi adalah pemberian kewenangan kepada badan

dan / atau pejabat pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar 1945 atau Undang-Undang. Pasal 7 ayat (2) huruf k, pejabat pemerintahan memiliki kewajiban melaksanakan keputusan yang sah. Dari uraian tersebut di atas, menurut pasal 1 angka 7 dan pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 juncto pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu keputusan tata usaha negara, karena memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Ketetapan tertulis, oleh karena nilai jual objek pajak (NJOP) dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) yakni berbentuk surat / tulisan dalam selemba kertas;
- 2) Dikeluarkan oleh badan / pejabat tata usaha negara (badan / pejabat pemerintahan) yaitu dikeluarkan oleh Kepala Daerah, dalam hal ini adalah Bupati / Walikota;
- 3) Berisi tindakan hukum tata usaha negara atau dalam rangka urusan pemerintahan, yakni dalam kaitannya pemerintah daerah menarik pajak kepada wajib pajak pajak bumi dan bangunan (PBB);
- 4) Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni kewenangan Bupati / Walikota tersebut didasarkan dari atribusi kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dan untuk setiap kabupaten / kota selanjutnya didasarkan pada Peraturan Daerah

masing masing. Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum, yang dikeluarkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, serta semua Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah, yang juga bersifat mengikat secara umum.¹⁶²

- 5) Bersifat konkret artinya objek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini adalah penetapan besarnya jumlah pajak terutang pajak bumi dan bangunan (PBB) untuk suatu objek sebidang tanah dan atau bangunan di atasnya;
- 6) Bersifat individual artinya keputusan itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu yakni kepada seseorang / badan hukum perdata tertentu pemilik sebidang tanah dan atau bangunan di atasnya;
- 7) Bersifat final artinya sudah definitif, untuk berlakunya keputusan tersebut tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain.
- 8) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang / badan hukum perdata (warga masyarakat) artinya menimbulkan kewajiban pada pihak yang bersangkutan (dalam hal ini adalah wajib pajak) untuk melunasi pajak yang terutang tersebut.

¹⁶² A. Siti Soetami, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Penerbit PT Refika Aditama, Bandung, 1998, hlm. 2

Menurut Pasal 1 angka 40 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Dalam penjelasan pasal 79 ayat (1), menyebutkan bahwa penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

- 1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama, dan telah diketahui harga jualnya;
- 2) Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut;
- 3) NJOP pengganti adalah suatu pendekatan / metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Dari uraian tersebut di atas, terlihat jelas sekali bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu keputusan tata usaha negara karena ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara yang memperoleh kewenangan berdasarkan atribusi yang diberikan oleh undang-undang, sehingga keputusan tata usaha negara yang sah tersebut bagi pejabat pemerintahan (badan atau

pejabat tata usaha negara) wajib melaksanakannya. Sebagai kesimpulannya, berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas, bahwa secara normatif eksistensi suatu nilai jual objek pajak (NJOP) merupakan cerminan dari nilai jual yang wajar, atau nilai pasar, atau nilai riil karena menurut hukum positif, NJOP ditetapkan setelah melakukan pendataan nilai jual-nilai jual tanah yang dijualbelikan di area tersebut dan menentukan nilai rata-ratanya. Oleh karena keputusan tata usaha negara tersebut adalah sah maka menurut pasal 7 ayat (2) huruf k Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, keputusan tata usaha negara yang sah tersebut bagi pejabat pemerintahan (badan / pejabat tata usaha negara) wajib melaksanakannya.

Tabel 4.1
Kelemahan dan Upaya dari Aspek Regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Keputusan Tata Usaha Negara

No	Kelamahan dari Aspek Regulasi	Upaya
1	Nilai jual objek pajak (NJOP) yang dimuat dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) merupakan suatu keputusan tata usaha negara karena ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara yang memperoleh kewenangan berdasarkan atribusi yang diberikan oleh undang-undang, sehingga keputusan tata usaha negara yang sah tersebut bagi pejabat	Secara normatif eksistensi suatu nilai jual objek pajak (NJOP) merupakan cerminan dari nilai jual yang wajar, atau nilai pasar, atau nilai riil karena menurut hukum positif, NJOP ditetapkan setelah melakukan pendataan nilai jual-nilai jual tanah yang dijualbelikan di area tersebut dan menentukan nilai rata-ratanya. Oleh karena keputusan tata usaha negara tersebut adalah sah maka

	pemerintahan (badan atau pejabat tata usaha negara) wajib melaksanakannya	menurut pasal 7 ayat (2) huruf k Undang-Undang Administrasi Pemerintahan
--	---	--

B. Kelemahan Dari Aspek Struktural Pelaksanaan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak

Sesuai dengan perkembangan kehidupan masyarakat modern, masyarakat hidup dalam organisasi yang permanen yang disebut negara, maka bagi suatu negara pajak memegang peranan penting yaitu sebagai salah satu sumber penerimaan negara yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan pemerintahan dan pembangunan.¹⁶³

Dapat dikatakan ada dua fungsi utama pajak yaitu berfungsi sebagai budget, pajak diartikan sebagai upaya pemerintahan untuk mengumpulkan iuran wajib dari masyarakat yang nantinya akan digunakan sebagai salah satu sumber untuk membiayai kegiatan-kegiatan rutin pemerintah dan kegiatan-kegiatan pembangunan dan sebagai regulasi, pajak dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk mengatur irama kegiatan-kegiatan ekonomi, realokasi sumber-sumber ekonomi, retribusi pendapatan dan persaingan.¹⁶⁴

Pembiayaan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan senantiasa memerlukan sumber penerimaan yang dapat diandalkan. Kebutuhan ini semakin dirasakan oleh daerah terutama sejak

¹⁶³ Miyasto, *Sistem Perpajakan*, PT.Liberty, Yogyakarta, 1997, hlm 3.

¹⁶⁴ *Ibid*, hlm 5

diberlakukannya otonomi daerah di Indonesia yaitu mulai tanggal 1 Januari 2001. Dengan adanya otonomi daerah dipacu untuk dapat berkreasi mencari sumber penerimaan daerah yang sangat mendukung pembiayaan pengeluaran daerah dari berbagai alternatif sumber penerimaan yang mungkin dipungut oleh daerah.¹⁶⁵

Pajak merupakan kewajiban kenegaraan yang menunjukkan peran serta dari seluruh masyarakat dalam pembiayaan pengeluaran pemerintah untuk melaksanakan pemerintahan dan pembangunan. Pajak telah terbukti menjadi sumber utama dalam pembiayaan pengeluaran negara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.¹⁶⁶ Peningkatan pendapatan negara terutama dalam sektor pajak, memberikan sumbangan positif dalam keuangan negara.¹⁶⁷

Landasan konstitusional pemungutan Pajak terdapat dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kenegaraan, ditegaskan bahwa penempatan beban kepada rakyat, seperti pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa diatur dengan Undang-Undang. Dengan demikian, pemungutan Pajak harus didasarkan pada Undang-Undang. Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara yang mana akan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi dan

¹⁶⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT. Raja Grafindo Perkasa:Jakarta, 2010,hlm.1

¹⁶⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Material*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010 hlm. xii

¹⁶⁷ Budi Rahardjo dan Djaka Saranta S. Edht, *Dasar-dasar Perpajakan Bagi Bendaharawan sebagai Pedoman pelaksanaan Pemungutan/Pemotongan dan Penyetoran/Pelaporan*, CV. Eko Jaya, 2003, hlm.1

memiliki fungsi sosial, selain memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, ditentukan bahwa pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB sebagai Pajak Kabupaten/Kota, dilaksanakan sepenuhnya oleh Kabupaten/Kota mulai 01 Januari 2010, maka pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan tidak berlaku surut. Penetapan Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai jenis pajak yang baru bagi daerah Kabupaten/Kota, pada dasarnya Pemerintah Kabupaten/Kota belum berpengalaman dalam pembuatan aturan pelaksanaan Peraturan Daerah tentang BPHTB. Sementara di satu sisi proses pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota diharapkan tidak membawa perubahan besar bagi masyarakat, khususnya dalam pemenuhan kewajiban BPHTB dan proses balik nama sertifikat tanah dan bangunan. Karena itu, Pemerintah Kabupaten/Kota perlu melakukan penyesuaian dalam pembuatan Peraturan Daerah dan aturan pelaksanaannya.

Pendapatan asli daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lainlain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi. Pemerintah Kabupaten dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangganya. Pendapatan daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan satu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintahan daerah.

Otonomi Daerah memberikan kewenangan kepada daerah (kabupaten/kota) untuk mengantar dan mengurus rumah tangganya sendiri. Tugas daerah otonom adalah memberikan pelayanan terhadap masyarakat dan melaksanakan pembangunan daerah. Melaksanakan otonomi daerah tersebut diperlukan tersedianya dana yang cukup memadai. Pendapatan yang bersumber dari daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD), dimana salah satu komponen utamanya adalah pajak bumi dan bangunan. Oleh karena itu, pemungutan dan penerimaan pajak bumi dan bangunan daerah harus diintensifikasikan dan ditingkatkan agar pembangunan daerah dapat menjadi lebih baik.

Pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk menetapkan dan menganut berbagai jenis pajak daerah sesuai dengan potensi yang dimilikinya. Landasan hukum dari penetapan perpajakan daerah (pajak bumi dan bangunan)

adalah peraturan daerah (Perda) yang disahkan oleh badan legislatif yaitu dewan perwakilan rakyat daerah (DPRD).

Peranan NJOP sangat besar dilihat dari Sistem perpajakan daerah mempunyai dampak luas terhadap:

- a. kemampuan dan kegiatan usaha wajib pajak,
- b. penyelenggaraan pemerintah daerah, dan
- c. perkembangan perekonomian makro tarif pajak daerah yang tidak memberatkan akan mendorong pelaku ekonomi dan perdagangan untuk meningkatkan dan mengembangkan kegiatan usahanya, yang selanjutnya akan diharapkan mempunyai pengaruh multiplier yang luas pada masa depan. Pengelolaan pajak daerah secara insentif, ekstensif, dan profesional akan meningkatkan pendapatan daerah yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah umum, pelayanan kemasyarakatan, dan pembangunan. Peningkatan dan pengembangan kegiatan ekonomi dan perdagangan di daerah tersebut dapat dilihat pengaruhnya dalam bertambah luasnya lapangan kerja dan kesempatan berusaha, menurunnya tingkat pengangguran dan meningkatnya kesejahteraan masyarakat.

Pemerintah daerah memiliki kebebasan yang lebih besar dalam tindakan di bidang keuangan, Pemda dapat mengubah tarif sumber-sumber pajak daerah. Hak untuk menentukan dasar pajak apa yang perlu dikenakan pajak dan apa yang dapat dikecualikan merupakan sesuatu yang sangat penting. Pajak harus dibayar

oleh masyarakat sebagai suatu kewajiban hukum (berdasarkan pengesahan badan legislatif), tanpa pertimbangan apakah secara pribadi mereka mendapat manfaat atau tidak. Perpajakan daerah dapat diartikan sebagai:

- 1) Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah sendiri
- 2) Pajak yang dipungut berdasarkan peraturan nasional tapi penerapan tarifnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- 3) Pajak yang ditetapkan atau dipungut oleh Pemerintah Daerah
- 4) Pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat tapi pemungutannya diberikan kepada Pemerintah daerah untuk dibagikan dengan beban pemungutan tambahan (option).

Kepatuhan perpajakan sebagai suatu keadaan dimana wajib pajak memenuhi semua kewajiban perpajakan dan melaksanakan hak perpajakannya.

Terdapat dua macam kepatuhan yakni:

- a. Kepatuhan Formal Kepatuhan formal adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak memenuhi kewajiban perpajakan secara formal sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang perpajakan.
- b. Kepatuhan Material Kepatuhan material adalah suatu keadaan dimana Wajib Pajak secara substantif/hakekat memenuhi semua ketentuan material perpajakan, yakni sesuai isi dan jiwa Undang-undang perpajakan.

Kepatuhan wajib pajak dapat diidentifikasi dari kepatuhan wajib pajak dalam mendaftarkan diri, kepatuhan untuk menyetorkan kembali surat pemberitahuan (SPT), kepatuhan dalam perhitungan dan pembayaran pajak

terutang, dan kepatuhan dalam membayar tunggakan. Dapat diambil kesimpulan bahwa hal yang paling mendasar sebab kepatuhan pajak adalah sistem perpajakan yang mencakup semua tatanan yang berhubungan dengan pelaksanaan pajak termasuk didalamnya Undang-undang, peraturan, sistem administrasi, sanksi atau hukum yang belum berjalan dengan baik, pelayanan aparat pajak dan jangka waktu yang dimiliki wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan.

Kepatuhan pajak merupakan masalah klasik yang dihadapi hampir semua daerah yang menerapkan sistem perpajakan yang sama. Berbagai penelitian telah dilakukan dan kesimpulannya adalah masalah kepatuhan dapat dilihat dari segi keuangan publik (*public finance*), penegakan hukum (*law enforcement*), struktur organisasi (*organizational structure*), tenaga kerja (*employees*), etika (*code of conduct*), atau gabungan dari semua segi tersebut. Berdasarkan segi keuangan publik, kalau pemerintah dapat menunjukkan kepada publik bahwa pengelolaan pajak dilakukan dengan benar dan sesuai dengan keinginan wajib pajak, maka wajib pajak cenderung untuk mematuhi aturan perpajakan. Namun sebaliknya bila pemerintah tidak dapat menunjukkan penggunaan pajak secara transparan dan akuntabel, maka wajib pajak tidak mau membayar pajak dengan benar. Dari segi penegakan hukum, pemerintah harus menerapkan hukum dengan adil kepada semua orang. Apabila ada wajib pajak tidak membayar pajak, siapapun dia (termasuk para pejabat publik ataupun keluarganya) akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Dari segi struktur organisasi, tenaga kerja, dan

etika, ditekankan pada masalah internal di lingkungan kantor pajak. Apabila struktur organisasinya memungkinkan kantor pajak untuk melayani wajib pajak dengan profesional, maka wajib pajak akan cenderung mematuhi berbagai aturan.

Salah satu upaya dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak adalah memberikan pelayanan yang baik kepada wajib pajak. Peningkatan kualitas pelayanan diharapkan dapat meningkatkan kepuasan kepada wajib pajak sebagai pelanggan sehingga meningkatkan kepatuhan dalam bidang perpajakan. Paradigma baru yang menempatkan aparat pemerintah sebagai abdi negara dan masyarakat (wajib pajak) harus diutamakan agar dapat meningkatkan kinerja pelayanan publik. Aparat Pajak harus senantiasa melakukan perbaikan kualitas pelayanan dengan tujuan agar dapat meningkatkan kepuasan dan kepatuhan wajib pajak.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur perihal pengenaan BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Peraturan Daerah, dan Peraturan Kepala Daerah masing-masing kabupaten / kota, pengenaan BPHTB dengan sistem self assessment, validasinya dengan penelitian formal, dan adanya mekanisme hukum acara penagihan pajak. Dalam praktek pengenaan BPHTB dilakukan dengan official assessment, penelitian material, dan mengabaikan mekanisme hokum acara penagihan pajak. Hal tersebut membuktikan bahwa aparat perpajakan telah menyalahgunakan wewenang, karena telah melampaui wewenang, yakni bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan bertentangan dengan teori penegakan hukum, yakni

hukum yang baik adalah hukum yang sarat dengan nilai-nilai keadilan dan penegakan hukumnya dilakukan dengan cara-cara yang adil. Penetapan pengenaan BPHTB yang dilakukan dengan sistem *official assessment* tersebut tidak didasarkan pada nilai jual objek pajak (NJOP) yang mencerminkan nilai pasar, sehingga belum mencerminkan kepastian hukum dan belum sesuai dengan daya pikul wajib pajak sehingga belum mencerminkan keadilan atau bertentangan dengan teori keadilan dalam pemungutan pajak.

Tabel 4.2
Kelemahan dan Upaya dari Aspek Struktural Pelaksanaan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak

Kelemahan dari Struktural	Upaya
Menumpuknya protes dari masyarakat dalam penentuan nilai jual obyek pajak	Menerapkan konsep penyelesaian keberatan-keberatan masyarakat melalui pendekatan dengan sistem
Badan Pendapatan Daerah tidak jarang menentukan nilai jual obyek pajak yang subyektif tanpa melihat riil kondisi dilapangan	<i>official assessment</i>

C. Kelemahan Dari Aspek PPAT dalam Pelaksanaan Pengawasan dan Pengamanan Penerimaan BPHTB

Pada awalnya dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang telah dirubah dengan

Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disebut UU BPHTB, yang semula sebagai pajak pemerintah pusat. Kemudian seiring dengan perkembangan dikeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang di dalamnya antara lain mengatur tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan berlakunya UU PDRD tersebut maka BPHTB merupakan pajak daerah¹⁶⁸, yang pengelolaan dan pemungutannya diserahkan kepada daerah sesuai dengan pemberian otonomi kepada daerah.¹⁶⁹ Pada era otonomi daerah dewasa ini, ada kewenangan mengenai pajak yang telah dialihkan atau diserahkan oleh pemerintah pusat kepada daerah.

Dari awal pelaksanaan pengenaan BPHTB tersebut hingga saat ini menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, khususnya jual beli. Salah satu hal yang menimbulkan permasalahan adalah, bahwa ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB maupun dalam UU PDRD adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Nilai transaksi adalah nilai yang merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli, adalah antara penjual dengan pembeli.

¹⁶⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor 2008, hlm. 57

¹⁶⁹ Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, Manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*, Total Media, Yogyakarta, 2008

Kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi. Dengan penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan dilapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak dianggap tidak sesuai oleh petugas pajak, sehingga tidak jarang petugas pajak dalam proses verifikasi/validasi, meminta agar nilai transaksi dirubah dan disesuaikan menurut penilaian petugas pajak.

Hal ini dapat terjadi karena pada umumnya orang berkeinginan agar pajaknya ringan, sehingga nilai yang dicantumkan dalam akta dan yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Demikian juga sebaliknya petugas pajak menginginkan pajak yang dibayar harus sesuai dengan harga pasar yang cenderung jauh lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB). Petugas pajak dalam menentukan nilai transaksi yang sebenarnya tidaklah mudah, karena biasanya hanya diperoleh dari berbagai data dan informasi dan tidak ada ukuran yang pasti, tidak menutup kemungkinan nilai transaksi yang ditentukan oleh petugas pajak ini justru tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

Dari gambaran tersebut, maka nilai transaksi baik yang diajukan oleh wajib pajak yang dimuat dalam akta dan sebagai dasar perhitungan BPHTB dan

yang ditentukan oleh petugas pajak dalam validasi, adalah bersifat relatif dan subyektif, sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian. Ketidakpastian ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, antara lain, dapat mengakibatkan transaksinya menjadi tidak sah dan bahkan menjadi batal. Bahkan tidak menutup kemungkinan dapat merugikan masyarakat, karena harus membayar pajak yang lebih tinggi dari yang seharusnya. Di samping itu juga menimbulkan prosedur yang rumit dan panjang, karena diperlukan proses validasi yang kadang memakan waktu yang lama. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dikaji secara mendalam mengenai nilai yang tepat dan pasti sebagai dasar penghitungan pengenaan BPHTB yang harus dibayar oleh masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah.

Dari hasil penelitian pada tahun pertama diperoleh beberapa alternatif nilai yang dapat ditetapkan sebagai dasar penghitungan BPHTB, baik yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan, atau pemerintah daerah melalui dinas yang berwenang atau oleh KPP Pratama, maupun nilai jual obyek pajak yang tercantum dalam surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB). Dalam memilih alternatif nilai tersebut perlu dikaji nilai mana yang seharusnya ditetapkan sebagai dasar penghitungan BPHTB dengan pertimbangan-pertimbangan yang wajar, dengan melakukan perubahan undang-undang dan kemudian diikuti dengan peraturan pelaksanaannya melalui peraturan daerah masing-masing.

Menurut UUPA hukum materiil lembaga jual beli tanah tetap didasarkan dari hukum adat, sedangkan hukum formilnya diatur dalam PP No. 24 Th. 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga lembaga jual beli tanah mengalami modernisasi dan penyesuaian tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak. Jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah perbuatan hukum persetujuan obligatoir, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, 156 Ai Siti Farida, Sistem Ekonomi Indonesia, Pustaka Selia, Bandung, 2001, hlm. 345-351 artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak dikenal penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum bagi penjual, karena justru apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dalam kedudukannya sebagaimana yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat di hadapan PPAT merupakan akta otentik. Dari ketentuan tersebut di atas, tidak sedikitpun menerangkan bahwa akta PPAT sebagai akta otentik bersumber dari ketentuan pasal 1868 KUH Perdata, namun demikian pembuatan akta PPAT juga memenuhi syarat-syarat sebagai akta otentik yang dirumuskan dalam pasal 1868 KUH Perdata, yakni

dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta itu dibuat.

Salah satu jenis akta yang dibuat di hadapan PPAT adalah akta jual beli, adapun cara pembuatan akta tersebut yang harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, harus disaksikan oleh sekurangnya 2 (dua) orang saksi, serta akta harus dibacakan / dijelaskan isinya kepada para pihak, sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT, maka akta tersebut merupakan akta pihak atau partij acte. Di mana para pihak (dalam hal ini penjual 352 dan pembeli) menerangkan kepada PPAT mengenai perbuatan hukum yang mereka lakukan, yakni pemindahan hak atas tanah, berikut harganya yang telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian awal, bahwa kekuatan bukti akta otentik menurut pasal 165 RIB / 285 RBg meliputi kekuatan bukti lahir (uitwendige bewijskracht), kekuatan bukti formil (formele bewijskracht), dan kekuatan bukti materiil (*materiele bewijskracht*).

Pada pembahasan ini yang berkaitan dengan besarnya harga jual beli yang dicantumkan dalam akta jual beli di hadapan PPAT adalah perihal kekuatan bukti materiil yakni menyangkut kemampuan akta itu membuktikan bahwa keterangan / pernyataan yang disampaikan oleh para pihak (penjual dan pembeli) dihadapan PPAT itu sebagai sesuatu yang benar, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti di antara pihak-pihak sendiri, sehingga apabila ternyata keterangan / pernyataan para pihak (para penghadap)

tersebut tidak benar maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri.

Pada *partij acte* (termasuk akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT) selalu terdapat kekuatan bukti materiil dan merupakan alat bukti sempurna (lengkap), karena kebenaran dari isi akta tersebut ditentukan oleh para pihak dan sekaligus diakui pula oleh mereka sendiri dan pejabat umum menerangkan seperti apa yang dilihat, dan diketahuinya dari pihak-pihak itu. Pengertian tersebut di atas, merupakan salah satu karakter yuridis dari akta pihak, sehingga PPAT bukan sebagai pelaku dari akta tersebut, PPAT tetap berada di luar para pihak atau tegasnya PPAT adalah bukan sebagai pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan PPAT seperti itu, sehingga apabila suatu akta dipermasalahkan, maka kedudukan PPAT tetap bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi hukum pidana atau tergugat atau turut tergugat dalam kualifikasi hukum perdata. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Harga Transaksi yang merupakan kesepakatan para pihak, yang dinyatakan / diterangkan oleh penjual dan pembeli kepada PPAT, bersifat mengikat kepada PPAT dalam mengkonstatir / menuangkan Harga Transaksi tersebut dalam akta jual beli. Apabila PPAT dalam mengkonstatir / menuangkan harga transaksi dalam akta jual beli mengubah besarnya nilai harga transaksi dimaksud, maka PPAT dikualifikasi telah memalsukan akta otentik.

Besarnya harga transaksi merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli, dapat terjadi kemungkinan sebagai berikut:

- 1) Besarnya harga transaksi adalah lebih tinggi daripada nilai jual objek pajak (NJOP);
- 2) Besarnya harga transaksi adalah sama dengan nilai jual objek pajak (NJOP);
- 3) Besarnya harga transaksi adalah lebih rendah daripada nilai jual objek pajak (NJOP).

Apabila terjadi besarnya harga transaksi adalah lebih rendah daripada nilai jual objek pajak (NJOP) maka hal tersebut tidak menjadi masalah karena memang demikian adanya dan sudah disepakati oleh penjual dan pembeli, sehingga besarnya harga tersebut wajib dicantumkan dalam akta jual beli.

Hambatan-hambatan yang timbul bagi PPAT dalam pelaksanaan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB adalah sebagai berikut :

1. Pengetahuan Masyarakat Terhadap BPHTB yang rendah;

Walaupun UU BPHTB telah berlaku sejak 1 Juli 1998 hampir 10 (sepuluh) tahun lamanya, namun dalam pelaksanaannya masyarakat masih banyak yang tidak tahu tata cara, perhitungan, dasar pengenaan dan penerapannya. Masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum atas harta miliknya yang berupa tanah dan atau bangunan, banyak yang masih belum paham mengenai apa itu BPHTB. Mereka beranggapan bahwa dengan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah cukup kewajiban mereka

atas tanah dan atau bangunan yang mereka nilai.¹⁷⁰ Kemudian masyarakat juga merasa bahwa tarif BPHTB sebesar 5% (lima persen) dirasakan terlalu tinggi, mengingat, kondisi perekonomian masyarakat yang sampai saat ini masih belum membaik, sebagai dampak dari krisis moneter yang dialami negara. Selain itu ada keluhan masyarakat yang merasa bahwa dalam penjualan tanah milik penjual tidak memperoleh keuntungan, bahkan bisa saja rugi, tetapi tetap saja dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 5% dari harganya.

Masyarakat juga belum paham cara perhitungan BPHTB dan tata cara pembayaran dan pelunasannya. Akibatnya transaksi-transaksi menjadi terhambat, karena sebelum BPHTB dilunasi dan wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran atas BPHTB tersebut, Notaris/PPAT tidak dapat membuat akta pemindahan hak. Hal itu menjadi bukti bahwa asas kesederhanaan dalam pemberlakuan BPHTB tidak terwujud.¹⁷¹

Menghadapi permasalahan seperti ini, PPAT harus lebih banyak memberikan penjelasan dan arahan dalam menerapkan BPHTB tersebut. Sering kali PPAT dalam melakukan tugasnya sekaligus juga berfungsi sebagai perpanjangan tangan dari Direktorat Jenderal Pajak. PPAT dalam hal ini terpaksa memberi bantuannya kepada penjual dan pembeli dalam hal menghitung jumlah pajak terutang, kemudian besarnya pembayaran dan tata

¹⁷⁰ Wawancara dengan Anik Budi Megawati, selaku PPAT di Kabupaten Kendal pada tanggal 29 Februari 2020, pukul 10.00 WIB

¹⁷¹ Wawancara dengan Anik Budi Megawati, selaku PPAT di Kabupaten Kendal pada tanggal 29 Februari 2020, pukul 10.00 WIB

cara pembayaran, padahal PPAT tidak diberikan imbalan apapun oleh pemerintah untuk melakukan pekerjaan itu. Hal ini dinyatakan oleh semua PPAT di tempat penulis melakukan penelitian.

Menurut Pasal 24 ayat (1) UU BPHTB, PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak yang berupa SSB. Akibatnya banyak masyarakat yang masih belum paham dan mengerti mengenai BPHTB, maka hal tersebut menjadi tambahan aktivitas yang membebani tugas PPAT, padahal bukan merupakan tugas dan tanggung jawab PPAT. Posisi PPAT menjadi pihak yang lemah, di satu sisi PPAT baru bisa melakukan transaksi apabila BPHTB telah dibayar lunas oleh wajib pajak, namun disisi lain PPAT harus juga melayani masyarakat agar masyarakat dapat memahami dan menyelesaikan masalah yang mereka hadapi dalam melunasi BPHTB.

2. Batasan tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB;

Dalam UU BPHTB tidak mengatur secara jelas tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB, sehingga hal ini menimbulkan pertanyaan dari kalangan PPAT sendiri yaitu :

- a. Apa saja yang dilihat oleh PPAT atas pembayaran BPHTB tersebut;
- b. Sampai dimana kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB;

- c. Bagaimana dengan pembayaran BPHTB yang perhitungannya tidak sesuai dengan peraturan BPHTB.¹⁷²

Untuk menjawab pertanyaan ini, sampai saat ini belum ada aturan yang menjelaskan hal tersebut sehingga PPAT dalam hal ini hanya menafsirkan sesuai dengan kepentingan PPAT itu sendiri. Di antara PPAT yang menjadi nara sumber penulis dalam penulisan disertasi ini untuk menjawab pertanyaan di atas menyatakan bahwa:¹⁷³

- a. Yang dilihat oleh PPAT dalam pembayaran BPHTB adalah Nama Wajib Pajak, Alamat Wajib Pajak, Nomor Objek Pajak (NOP PBB), Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), jenis transaksi, perhitungan BPHTB-nya. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), besarnya BPHTB yang dibayar oleh Wajib Pajak dan tempat serta tanggal pembayaran. Tetapi PPAT tersebut menyatakan tidak dapat mengetahui kebenaran tempat serta tanggal pembayaran BPHTB tersebut dan PPAT tidak dapat menolak atas perhitungan BPHTB terutama yang dituliskan dalam SSB sebagai bukti pembayaran.
- b. Kewenangan PPAT untuk mengetahui kebenaran pembayaran BPHTB hanya sebatas melihat pembayaran tersebut dan tidak dapat melakukan koreksi atas pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak, apakah

¹⁷² Wawancara dengan Anik Budi Megawati, selaku PPAT di Kabupaten Kendal pada tanggal 29 Februari 2020, pukul 10.00 WIB

¹⁷³ Wawancara dengan Anik Budi Megawati, selaku PPAT di Kabupaten Kendal pada tanggal 29 Februari 2020, pukul 10.00 WIB

perhitungannya benar dan apakah pembayaran tersebut benar telah dilakukan di Bank Tempat Pembayaran BPHTB yang telah ditentukan oleh pemerintah. Sehingga hal ini berakibat pada perhitungan BPHTB yang tidak benar dan pembayaran fiktif (SSB palsu). Seharusnya terhadap kondisi ini PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya dan PPAT tidak dapat dikenakan sanksi apapun atas pembayaran BPHTB tersebut.

- c. Pembayaran BPHTB yang perhitungannya tidak sesuai dengan peraturan BPHTB, dijawab bahwa seperti dijelaskan di atas, maka PPAT tetap menerima bukti pembayaran tersebut dan dapat menandatangani akta-nya karena PPAT berpendapat bahwa kebenaran perhitungan BPHTB merupakan hak wajib pajak berdasarkan asas *self assessment* yang dianut oleh Undang-Undang BPHTB. Pada kondisi ini PPAT hanya dapat menginformasikan kepada wajib pajak agar melakukan pembayaran BPHTB lagi apabila pembiayaan BPHTB tersebut kurang bayar dibandingkan dengan perhitungan yang sebenarnya karena dengan perhitungan yang tidak sesuai tersebut maka akan berakibat dilakukan pemeriksaan kepada wajib pajak dan dari hasil pemeriksaan tersebut dapat diterbitkan Surat Tagihan Pajak atau Surat Ketetapan Bea Kurang Bayar. Hal ini merupakan peran PPAT sebagai pihak yang mengetahui perhitungan yang sebenarnya

3. Nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak tidak diketahui;

Berdasarkan pada pasal 6 ayat (3) UU BPHTB telah diatur bahwa "Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, kecuali penunjukan pembeli dalam lelang, maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah nilai Jual Objek pajak Bumi dan bangunan". BPHTB disebut Nilai Perolehan sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan nara sumber bahwa para pihak yang datang menghadap ke PPAT dengan maksud melakukan transaksi pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada umumnya telah menyepakati nilai atau harga transaksi tersebut dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak PBB, walaupun sebenarnya nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut lebih tinggi atau lebih rendah dari NJOP PBB.¹⁷⁴

Apabila nilai perolehan tersebut lebih tinggi dari NJOP berarti negara telah dirugikan sebesar selisih nilai perolehan dengan NJOP PBB, tetapi apabila nilai perolehan lebih rendah dari NJOP PBB maka masyarakat merasa negara/pemerintahan tidak adil dalam pengenaan pajak BPHTB. sehingga nara sumber menyatakan seharusnya pemerintah menetapkan peraturan yang adil yaitu menetapkan NJOP PBB sebagai nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan secara pasti.

¹⁷⁴ Wawancara dengan Anik Budi Megawati, selaku PPAT di Kabupaten Kendal pada tanggal 29 Februari 2020, pukul 10.00 WIB

4. Bukti pembayaran yang palsu

Seperti telah diuraikan diatas bahwa kebenaran pembayaran BPHTB tidak dapat diteliti oleh PPAT karena PPAT tidak dimungkinkan untuk menguji kebenaran pembayaran (kebenaran materil) tersebut Dengan kondisi seperti ini setiap SSB yang diperlihatkan oleh pihak pembeli (sebagai Wajib Pajak) kepada PPAT, maka PPAT menganggap bahwa pembayaran tersebut benar/tidak palsu/tidak fiktif. Meskipun demikian dengan prinsip kehati-hatian, PPAT sering melakukan konfirmasi ke Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama untuk meminta penjelasan atas kebenaran pembayaran BPHTB (SSB) yang diperlihatkan oleh pihak pembeli dan sekaligus meminta validasi atas SSB tersebut. Tetapi atas palsunya bukti pembayaran BPHTB (SSB) tersebut pada prinsipnya PPAT tidak dapat disalahkan karena memang bukan menjadi tanggung jawab PPAT untuk meneliti atau memeriksa kebenaran materiii atas SSB tersebut.

5. NJOP PBB yang terlalu rendah

Untuk mengamankan penerimaan pajak yang lebih efektif salah satunya adalah dengan menyesuaikan NJOP PBB dengan nilai pasar. Namun NJOP PBB ini memang sangat sulit sekali untuk mengejar atau dapat disesuaikan dengan nilai pasar karena salah satu variabel yang digunakan dalam penyusunan NJOP PBB adalah nilai transaksi yang diperoleh dari laporan transaksi yang dibuat oleh PPAT. Jadi kondisi ini diibaratkan seperti telur dan ayam yakni tidak dapat diketahui mana yang lebih dahulu antara

NJOP PBB dengan Nilai transaksi yang diperoleh diantaranya dari PPAT. Sehingga pada akhirnya NJOP PBB selalu ketinggalan atau lebih rendah dari nilai transaksi atau nilai pasar.

Menurut para PPAT berpendapat bahwa seharusnya Departemen Keuangan dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak harus berani menetapkan dan menyatakan bahwa NJOP PBB telah sesuai dengan nilai pasar dan NJOP PBB ini merupakan nilai dasar yang digunakan untuk semua transaksi seperti nilai kredit yang menggunakan jaminan tanah dan bangunan, nilai ganti rugi untuk pembebasan tanah, nilai lelang untuk lelang dan nilai jual untuk jual beli tanah dan atau bangunan serta nilai untuk menentukan besarnya asset seseorang atau badan.

Apabila NJOP PBB ini telah disepakati dan dinyatakan oleh pemerintah sebagai nilai dasar untuk semua perbuatan yang berhubungan dengan tanah dan atau bangunan maka sudah tentu masyarakat atau pihak-pihak yang nantinya akan melakukan transaksi tersebut di atas akan memperoleh kepastian dan Direktorat Jenderal Pajak dalam hal ini juga mendapatkan kepastian dalam menghitung besarnya pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak.

6. Reward terhadap PPAT tidak ada

PPAT dalam setiap melakukan transaksi selalu memberikan penjelasan kepada para wajib pajak (penjual dan pembeli) tentang kewajiban membayar Pajak Penghasilan atas Penjual tanah dan bangunan (PPh pasal 4 ayat (2)) dan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Apabila PPAT tidak melaksanakan ketentuan Pasal 24 UU BPHTB maka PPAT dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam pasal 26 UU BPHTB. Untuk keadilan maka menurut PPAT tempat penulis melakukan penelitian, seharusnya PPAT juga diberikan prestasi atau reward atas kontribusinya dalam menghimpun penerimaan pajak.

Apabila PPAT secara serentak semuanya tidak melaksanakan ketentuan pasal 24 UU BPHTB maka dapat dibayangkan berapa besarnya penerimaan pajak yang hilang. Dalam hal ini PPAT tidak mengharapkan pemberian reward yang berlebihan melainkan cukup dengan memberikan persentase dari besarnya pembayaran pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak.

Dengan diberikannya reward ini diharapkan bahwa PPAT akan termotivasi untuk mengawasi dan mengamankan pembayaran BPHTB lebih *intensive*. Adapun cara mengatasi hambatan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Membuat program sosialisasi setiap tahun yang dilaksanakan dengan penyerahan SPPT PBB ke Pemerintah Daerah.
2. Mencetak lebih awal SPPT PBB pada awal tahun dan segera membagikan lebih awal lewat Pemerintah Daerah kepada Wajib Pajak
3. Perlu diadakan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat untuk mengadakan program prona

4. Terhadap wajib pajak (klien), notaris selalu memberikan penyuluhan mengenai perkembangan peraturan BPHTB, sehingga wajib pajak (klien) mengetahui perkembangan peraturan BPHTB apabila terjadi perubahan
5. Terhadap wajib pajak (klien), notaris selalu memberikan penyuluhan mengenai perkembangan peraturan BPHTB, sehingga wajib pajak (klien) mengetahui perkembangan peraturan BPHTB apabila terjadi perubahan

D. Kelemahan Dari Aspek Sanksi Perpajakan atas PPAT yang Tidak Melaksanakan Ketentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

a. PPAT sementara

Sanksi Perpajakan atas PPAT Sementara yang tidak melaksanakan ketentuan terhadap Akta yang ditandatangani tapi belum dibayar BPHTB-nya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur. Adapun PPAT Sementara yang dimaksud dalam hal ini adalah Camat. Camat atau kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat pembuat akta sementara.

b. PPAT khusus

Sanksi Perpajakan atas PPAT Khusus yang tidak melaksanakan ketentuan terhadap Akta yang ditandatangani tapi belum dibayar BPHTB-nya diatur dalam Peraturan perundang-undangan.

c. PPAT / Notaris

Sanksi Perpajakan atas PPAT/Notaris yang tidak melaksanakan ketentuan terhadap akta yang ditandatangani tapi belum dibayar BPHTB-nya diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 14 ayat (1) disebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran

Pada ketentuan umum pasal 1 ayat 1 yang terdapat pada undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris. Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai mana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undnag-undang lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta Otentik dibuat dihadapan Notaris, bukan karena diharuskan oleh peraturan perundangundangan, akan tetapi karena dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan. Hal tersebut dimaksudkan untuk memastikan hak dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan

Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris atau disingkat dengan UUJN ada 3 macam Notaris yaitu :

1. Notaris
2. Pejabat Sementara Notaris
3. Notaris Pengganti.

Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia. Sedangkan Notaris pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

Adapun kewenangan Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, Perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain melakukan tindakan di atas, Notaris berwenang untuk melakukan antara lain adalah :¹⁷⁵

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Ketentuan ini

¹⁷⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang JabatanNotaris)*,(Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm 77-79

merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perorangan oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai. Cukup dengan pendaftaran dalam buku khusus dan disediakan oleh Notaris.

- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan mendaftarkan dalam buku khusus
- c. Membuat kopi dari asli ke surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan dibicarakan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan Pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum hubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- g. Membuat akta risalah lelang.

Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam hukum administrasi, wewenang dapat diperoleh secara atribusi, delegasi atau mandat. Wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu

peraturan perundangundangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundangundangan atau aturan hukum.

Mandat sebenarnya bukan penggalian atau pemindahan wewenang, tetapi karena yang berkompeten berhalangan. Berdasarkan UUJN ternyata Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh undang-undang jabatan Notaris. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain misalnya dari departemen hukum dan HAM.

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik, termasuk akta otentik yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Karena itu pada dasarnya Notaris menjalankan fungsi PPAT, hanya saja tidak semua Notaris otomatis menjadi PPAT. Untuk dapat menjabat atau berprofesi sebagai PPAT maka seorang Notaris harus mengikuti ujian tertentu dan jika dinyatakan lulus maka akan diangkat sebagai PPAT oleh Menteri Negara Agraria sesuai dengan ketentuan yang berlaku

BAB V

REKONSTRUKSI REGULASI PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN

A. Pancasila Sebagai Dasar Falsafah Pemungutan Pajak di Indonesia

Sebelum pembahasan pemungutan pajak di Indonesia yang didasarkan pada Pancasila, terlebih dahulu akan dipaparkan pemungutan pajak pada jaman Hindia Belanda yang hanya didasarkan pada aspek pajak sebagai penerimaan negara. Pemungutan pajak yang berkaitan dengan transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan pada jaman Hindia Belanda tidak dapat dipisahkan dengan politik hukum pertanahan pada jaman itu. Sebagaimana telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, bahwa pada jaman Hindia Belanda terdapat dua perangkat hukum tanah, yakni hukum tanah barat yang mengatur hak-hak atas tanah yang didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum tanah adat yang mengatur hak-hak atas tanah yang didasarkan pada Hukum Adat.

Transaksi pengalihan hak atas tanah menurut hukum barat (misalnya jual beli terhadap hak eigendoms) dilakukan dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan haknya dibuat dengan akta transport (transport acte) yang dibuat di

hadapan pejabat balik nama (*overschrijvings ambtenaar*) berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonantie*) Staatsblad 1834 Nomor 27, dan dikenakan bea balik nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.

Transaksi pengalihan hak atas tanah menurut hukum adat (misalnya jual beli terhadap hak hanggaduh) dilakukan dengan pembuatan surat jual beli sekaligus pengalihan haknya yang dibuat di hadapan kepala desa berdasarkan Hukum Adat, dan dikenakan bea balik nama yang disebut pologoro yang didasarkan pada hukum kebiasaan. Pologoro adalah bentuk pungutan dalam jumlah tertentu yang diberikan pembeli tanah kepada desa sebagai sumbangan untuk operasional pemerintahan desa, sebagai pihak yang membantu proses jual beli tanah. Besarnya pologoro tergantung kesepakatan pembeli tanah dengan pemerintah desa. Dengan berlakunya UUPA yang melakukan konversi hak-hak atas tanah menurut hukum barat dan hak-hak atas tanah menurut hukum adat, maka untuk peralihan hak atas tanah tidak dipungut lagi bea balik nama yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 dan pologoro, hingga sampai tahun 1997.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam penjelasan umum menyatakan bahwa semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar

ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan, dan dalam pasal 27 menyatakan bahwa Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 dengan segala perubahannya sepanjang mengenai pungutan bea balik nama atas pemindahan tanah dan bangunan dinyatakan tidak berlaku. Setelah Indonesia merdeka, pemungutan pajak didasarkan pada Pancasila sebagai ideologi yang merupakan pandangan hidup bangsa Indonesia, oleh karena itu dalam berbangsa dan bernegara harus sesuai dengan nilai sila-sila dalam Pancasila. Demikian juga dalam hal penyelenggaraan pemungutan pajak harus didasarkan pada nilai sila-sila Pancasila sebagai dasar falsafah bangsa. Berikut ini akan diuraikan penyelenggaraan pemungutan pajak yang didasarkan pada sila-sila Pancasila.¹⁷⁶

1) Sila Ketuhanan Yang Maha Esa

Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan setiap warga negara memeluk agama dan kepercayaannya masing-masing, sehingga baik negara maupun warga negara percaya akan adanya Tuhan. Orang yang beragama dan percaya adanya Tuhan, akan patuh dan tunduk pada perintah Tuhan dan tidak hanya memikirkan diri sendiri saja, tetapi juga memikirkan lingkungan dan masyarakat tempat dimana ia hidup.

Salah satu perintah Tuhan kepada orang yang beriman adalah kewajiban membantu sesama, di antaranya adalah untuk bersedekah dan

¹⁷⁶ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Penerbit PT Eresco, Bandung, 1992, hlm. 8-32

bagi kaum muslim adalah untuk membayar zakat sebesar jumlah tertentu. Dalam bernegara ada kewajiban bagi warga negara yang memenuhi syarat untuk membantu warga negara lainnya dalam bentuk iuran kepada negara yakni pembayaran pajak. Baik zakat maupun pajak itu pada hakikatnya adalah sama yakni membantu kepada sesama, perbedaannya hanya pada zakat itu didasarkan pada perintah Tuhan yang wajib dilaksanakan, sedangkan pada pajak adalah kewajiban yang diperintahkan oleh pemerintah. Zakat dan pajak yang satu tidak bertentangan dengan yang lain, bahkan sejajar dan kongruen yakni bentuk kepedulian kepada sesama manusia yang dilandasi pada iman kepada Tuhan Yang Maha Esa.

2) Sila Kemanusiaan Yang Adil dan Beradab

Kemanusiaan yang adil dan beradab harus dijadikan dasar dalam perpajakan, khususnya dalam peraturan perpajakan. Undang-undang pajak harus berperikemanusiaan dan berkeadilan, apa yang ditetapkan dalam undang-undang tidak boleh melampaui batas perikemanusiaan. Pajak hanya dikenakan kepada orang yang mampu membayar pajak, dan kepada orang yang kurang mampu dibebaskan dari pajak. Pemungutan pajak harus sesuai dengan daya pikul seseorang agar tidak melanggar perikemanusiaan, pajak demikian itu lazimnya tergolong ke dalam pajak subjektif, yang di dalamnya keadaan wajib pajak dan daya pikul wajib pajak berpengaruh dalam penentuan besarnya pajak yang harus dibayar.

Pelaksanaan pemungutan pajak juga harus dilandasi keadilan, sehingga wajib pajak akan menerima dengan penuh pengertian dan kesadaran akan kewajibannya. Pelaksanaan pemungutan pajak yang disertai rasa kemanusiaan dari aparat perpajakan misalnya untuk tidak bertindak sewenang-wenang yang bertentangan dengan peri-kemanusiaan. Oleh karena itu dalam undang-undang pajak harus memuat ketentuan yang memberikan hak bagi wajib pajak untuk mencari keadilan, di antaranya adalah adanya hak wajib pajak mengajukan permohonan keberatan dan banding.

3) Sila Persatuan Indonesia

Pajak merupakan sumber keuangan utama untuk kelangsungan hidup bangsa Indonesia, tanpa pajak suatu bangsa tidak dapat menjamin kesinambungan hidupnya, kecuali apabila negara itu mempunyai sumber-sumber alam yang cukup memberikan hasil untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum. Pajak berasal dari rakyat dan untuk kepentingan rakyat bersama. Uang pajak yang dikumpulkan secara gotong-royong yang dikoordinasikan oleh pemerintah digunakan untuk membiayai kepentingan umum. Kewajiban membayar pajak merupakan kewajiban setiap warga negara yang memenuhi syarat, yang merupakan kewajiban nasional, sebagai daya pemersatu bangsa. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pajak erat sekali hubungannya dengan persatuan bangsa Indonesia, atau pajak merupakan

alat pemersatu bangsa, yang mengikat bangsa dan memberikan hidup kepada bangsa, bahkan dapat dikatakan bahwa pajak adalah jiwa bangsa.

- 4) Sila Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/ Perwakilan

Menurut pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945, pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang, karena pajak akan dibebankan dan wajib dibayar oleh rakyat, maka pembebanan pajak tersebut harus mendapat persetujuan dari rakyat melalui musyawarah oleh perwakilan rakyat yakni Dewan Perwakilan Rakyat, sebelum diundangkan oleh pemerintah. Pajak lazimnya diberikan dalam bentuk uang oleh rakyat wajib pajak, tanpa mendapat imbalan secara langsung, yang digunakan untuk membiayai kepentingan umum. Pajak adalah salah satu bentuk gotong-royong yakni usaha yang dilakukan secara bersama, tanpa diberi imbalan, yang ditujukan untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama. Pajak juga merupakan cerminan sifat kekeluargaan dan tolong-menolong yang juga merupakan kepribadian bangsa Indonesia, yakni secara sukarela dan ikhlas melakukan pekerjaan untuk membantu orang lain tanpa mengharapkansuatu imbalan dari orang yang dibantu. Pungutan pajak dapat dibenarkan karena pendapatan pajak dipandang sebagai uang yang tidak keluar dari lingkungan masyarakat tempat wajib pajak hidup. Sehingga akhirnya selain untuk kepentingan

umum dan bersama, pajak juga untuk kepentingan diri sendiri dan masyarakat wajib pajak sendiri.

5) Sila Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia

Pajak hanya berasal dari sebagian kecil rakyat yang membayar pajak yakni wajib pajak, sedangkan sebagian besar rakyat tidak kena pajak karena terdiri dari anak-anak, orang-orang yang penghasilannya di bawah pendapatan tidak kena pajak, dan lain-lain. Hasil pajak yang hanya berasal dari sebagian kecil rakyat pembayar pajak digunakan untuk kepentingan umum, atau untuk kepentingan seluruh rakyat Indonesia, termasuk rakyat yang tidak membayar pajak. Sungguhpun pajak hanya berasal dari sebagian kecil rakyat wajib pajak tetapi pemanfaatannya untuk kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Prinsip keadilan dalam pajak adalah bahwa setiap orang dalam keadaan yang sama harus diperlakukan secara sama dan adil, tidak boleh dibedakan yang satu dengan yang lain. Dalam undang-undang pajak prinsip non-diskriminasi ini dipegang teguh untuk mewujudkan keadilan.

B. Pajak dalam Perspektif Islam

Kesesuaian Pengaturan Mengenai Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) Sebelum Penandatanganan Akta Pengalihan Hak Atas tanah dan Bangunan dengan Prinsip-prinsip Pemungutan Pajak. Dalam memungut suatu pajak, terdapat asas-

asas atau prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam sistem pemungutan pajak tersebut. Dari pengalaman ternyata apabila tidak setiap ketentuan rancangan undang-undang pada saat penyusunannya selalu diuji apakah sejalan tidaknya dengan tujuan dan asas yang harus dipegang teguh, ketentuan tersebut mudah sekali mengatur sesuatu yang sebenarnya tidak sejalan dengan asas yang harus dipegang teguh.¹⁷⁷

Banyak pendapat ahli yang mengemukakan tentang asas-asas perpajakan yang harus ditegakkan dalam membangun suatu sistem perpajakan di antara pendapat para ahli tersebut, yang paling terkenal adalah Adam Smith (1723-1790) dalam bukunya *Wealth of Nations* mengemukakan 4 (empat) asas pemungutan pajak yang lazim dikenal dengan *four canons taxation* atau sering disebut *The four Maxims* dengan uraian sebagai berikut.¹⁷⁸

Pengaturan pajak mempunyai landasan konstitusional yang sangat jelas yaitu tercantum dalam Pasal 23 UUD NKRI 1945 yang menyebutkan bahwa segala pajak untuk keperluan negara ditetapkan dengan undang-undang. Selain itu dalam Pasal 5 ayat (2) UUD NKRI 1945 juga jelas menyebutkan presiden menetapkan Peraturan Pemerintah untuk menjalankan undang-undang. Ditegaskan lagi, karena presiden sebagai kepala kekuasaan eksekutif negara, maka Presiden mempunyai kekuasaan untuk menetapkan Peraturan Pemerintah. Jadi Peraturan Pemerintah merupakan peraturan yang diciptakan semata-mata

¹⁷⁷ Haula Rosdiana dan Rasin Tarigan, *Perpajakan: Teori dan Aplikasi Edisi 1*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005), hlm. 107.

¹⁷⁸ Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Makassar: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 41.

untuk menjalankan atau menyelenggarakan undang-undang. Dengan demikian materi muatan Peraturan Pemerintah ialah semua materi undang-undang yang perlu dijalankan atau diselenggarakan lebih lanjut. Dengan kata lain, yang perlu diatur lebih lanjut. Ketika Pemerintah menerbitkan ketentuan diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, cukup banyak pengamat yang mempersoalkan karena ketentuan tersebut tidak sesuai atau bertentangan dengan undang-undang perpajakan. Misalnya soal tarif pajak yang diatur dalam undang-undang bukan dalam Peraturan Pemerintah. Selain itu materi muatan yang diatur dalam undang-undang pajak, baik dalam soal penjabaran atau pengurainya. Guna mengkaji persoalan materi muatan Peraturan Pemerintah terhadap undang-undang pajak, kiranya perlu melihat suatu persoalan secara jernih dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan pajak yang berlaku serta bagaimana filosofi muatan Peraturan Pemerintah seharusnya mengatur agar tidak bertentangan dengan undang-undang. Beberapa catatan dapat dikemukakan mengenai Peraturan Pemerintah, yaitu : pertama Peraturan Pemerintah dapat dibentuk meski undang-undang yang bersangkutan tidak tegas-tegas memintanya. Ini perlu dijelaskan karena masih banyak diantara kita yang meragukan bila undang-undang yang bersangkutan tidak tegas-tegas memintanya. Kedua, muatan Peraturan Pemerintah harus diatur dengan undang-undang. Maksud undang-undang disini ialah undang-undang yang menjadi induknya atau undang-undang tersendiri yang khusus mengatur sanksi umum bagi pelanggaran ketentuan

Peraturan Pemerintah yang undang-undang induknya tidak menetapkan sanksi pidana.

Undang-undang dapat menyerahkan kepada Peraturan Pemerintah untuk menentukan besarnya tarif pajak sepanjang tarif yang ditentukan tidak melebihi tarif umum pajak yang berlaku sesuai dalam undang-undang itu sendiri. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan kesederhanaan, keadilan, pemerataan dan efektivitas dalam pengenaan pajak. Alasan itu sangat tepat bila mengingat kembali materi muatan dalam undang-undang hanya terbatas pada pokok-pokoknya saja, sedangkan pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah dimaksud tidak melanggar undang-undang, karena undang-undang itu sendiri telah memberikan pelimpahan agar diatur Peraturan Pemerintah dengan suatu batasan yang ditentukan.¹⁷⁹

Pembentukan Peraturan Pemerintah sebagai pengaturan lebih lanjut dari undang-undang adalah hal yang sesuai dengan tata perundang-undangan di Indonesia, karena undang-undang hanya berisi hal-hal pokok, sedangkan penjabarannya dituangkan dalam Peraturan Pemerintah dengan pertimbangan agar lebih sederhana, dan mudah manakal akan dilakukan penyesuaian-penyesuaian sesuai dengan keadaan masyarakat. Dengan demikian halnya PPh dalam pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat dikatakan semua aturannya ada dalam PP karena sifatnya sebagai pajak final. Hal ini menjadi kendala karena dalam proses peralihan hak tersebut, tidak hanya melibatkan

¹⁷⁹ Richard Burton, *Kajian Aktual Perpajakan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm. 176- 178.

wajib pajak dan pemerintah tetapi ada pejabat-pejabat lain yang berkaitan dengan peralihan hak tersebut seperti Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai peraturan yang berlaku. Dalam PP tidak memungkinkan untuk dibuat ketentuan sanksi pidana sehingga ketentuan-ketentuan dalam PP tersebut hanya berupa larangan saja tanpa sanksi.

Namun, ketentuan yang mengatur untuk melakukan pembayaran pajak sebelum peralihan hak dilaksanakan adalah dimaksudkan untuk meningkatkan kepatuhan para wajib pajak sehingga pendapatan negara dari sektor pajak dapat meningkat. Sehingga pengaturan pembayaran pajak sebelum peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan asas *certainty* yang artinya, kepastian bukan hanya menyangkut kepastian mengenai subyek pajak (dan pengecualiannya), obyek pajak (dan pengecualiannya), dasar pengenaan pajak serta besarnya tarif pajak, tetapi juga mengenai prosedur pemenuhan kewajibannya, antara lain prosedur pembayaran dan pelaporan, serta pelaksanaan hak-hak perpajakannya.

Sedangkan pajak-pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah baik Provinsi maupun Kabupaten/Kota antara lain Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang diubah dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2000 selanjutnya perubahan terakhir yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dalam Pasal 44 Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas

Tanah dan/atau Bangunan, sedangkan subjek pajak BPHTB menurut Pasal 45 adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan¹⁸⁰. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya. Pasal 90 UU PDRD telah mengatur secara rinci mengenai waktu pajak terutang atas peralihan hak atas tanah dan bangunan, yaitu:

- a. Sejak ditandatanganinya akta, dalam penjelasan diuraikan bahwa yang dimaksud dengan ditandatanganinya akta adalah tanggal dibuatnya akta pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

¹⁸⁰ Aristansti Widyaningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 205.

- b. Untuk lelang, adalah saat risalah lelang yang memuat nama pemenang ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau kantor lelang lainnya.
- c. Untuk pemberian hak baru adalah saat surat keputusan ditandatangani dan diterbitkan.

Sehingga dapat dipahami bahwa sebelum akta, risalah lelang atau surat keputusan dibuat maka belum timbul suatu pajak terutang, dengan demikian wajib pajak belum diwajibkan untuk melakukan pembayaran pajak.

Menurut Yusuf Qordhowi dalam kitab *Fiqhuz-Zakah* padanan kata untuk pajak adalah *dharibah* yang artinya beban, karena pajak merupakan kewajiban tambahan bagi kaum muslim setelah zakat, sehingga dalam penerapannya akan dirasakan sebagai sebuah beban. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.¹⁸¹ Zakat ditetapkan berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadits, sedangkan pajak ketetapanannya berdasarkan ijtihad para ulama atau bahkan hanya keputusan dari para pejabat untuk kepentingan negara.

Menurut Abu Ubaid Al-Qasim dalam kitab *Al-Amwal*, bahwa zakat merupakan salah satu bentuk syariat Islam, sedangkan pajak merupakan upeti yang asal-usulnya dipungut oleh para raja Arab terhadap pedagang yang

¹⁸¹ Muhammad Wasitho Abu Fawaz, *Hukum Pajak menurut Pandangan Islam*, Majalah Pengusaha Muslim, Juni 2011, edisi 17 volume 2

membawa barang dagangan yang melewati daerah kekuasaannya.¹⁸² Dalam sejarah, pajak sudah ada sejak jaman Khulafaur-Rosyidin. Dalam kitab Al-Ahkam Al-Sulthaniyah karya Imam Mawardi, macam-macam pajak terdiri dari kharaj (pajak atas tanah), jizyah (pajak atas jiwa), dan dharibah (pajak atas harta). Oleh karena objek dharibah dengan objek zakat adalah sama maka pajak diperbolehkan setelah zakat ditunaikan. Imam Ibnu Qudamah dalam kitabnya Al-Mughni menjelaskan bahwa tanah kaum muslim terbagi menjadi dua macam:¹⁸³

1. Tanah yang diperoleh kaum muslim dari kaum kafir tanpa peperangan, seperti yang terjadi di Madinah dan Yaman, kepada pemiliknya akan terkena pajak kharaj sampai mereka masuk Islam, sehingga kharaj berlaku hanya terhadap orang yang masih kafir saja.
2. Tanah yang diperoleh kaum muslim dari kaum kafir dengan peperangan, sehingga penduduk asli kafir terusir, maka tanah tersebut menjadi tanah wakaf untuk kaum muslim apabila tanah itu tidak dibagi-bagi untuk kaum muslim. Bagi orang muslim yang hendak mengolah tanah tersebut diharuskan membayar sewa tanah dan ini bukan berarti membayar pajak.

Kharaj adalah pajak atas tanah yang dipungut kepada non muslim, *ushr* adalah bea impor (bea masuk) yang dikenakan kepada semua pedagang yang

¹⁸² Abu Ibrahim Muhammad Ali, *Pajak dalam Islam, Majalah Al-Furqon*, Penerbit Lajnah Dakwah Ma'had Al-Furqon Al-Islami, Gresik, 2006, edisi I tahun VI

¹⁸³ <http://nameisthatha.blogspot.com/2011/06/perbedaan-pajak-konvensional-dan-syariah.html>, diakses pada tanggal 21 April 2022

melintasi perbatasan negara, yang wajib dibayar hanya sekali dalam setahun dan hanya berlaku bagi barang-barang yang nilainya lebih dari 200 dirham. Pajak ini diberlakukan pada masa kekhalifahan Umar bin Khathab yang mewajibkan pajak sebesar 10% kepada ahlu al-harb, sebesar 5% kepada ahlu adz-dzimmah, dan sebesar 2,5% bagi pedagang muslim. Ushr yang dibayar kaum muslim tetap tergolong sebagai zakat.¹⁸⁴

Pajak diperbolehkan dalam Islam bukan karena adanya harta melainkan karena adanya kebutuhan mendesak sedangkan kondisi baitul maal tidak mencukupi, dan pemberlakuannya situasional / temporer, tidak terus-menerus (akan dihentikan apabila baitul maal sudah tercukupi), diwajibkan oleh ulil amri hanya kepada kaum muslim yang mampu, dan harus digunakan untuk kepentingan kaum muslim bukan kepentingan umum, sebagai bentuk jihad untuk mencegah datangnya bahaya yang lebih besar jika hal itu tidak dilakukan. Pemerintah dapat menarik pajak hanya apabila keadaan keuangan negara tidak mencukupi untuk menutup anggaran pendapatan dan belanja negara, dan juga disebabkan karena tujuan penggunaan zakat telah ditetapkan oleh Allah dan dicontohkan oleh Rasulullah, kaum muslim tidak boleh berjihad dalam membuat tujuan zakat.

C. Perbandingan dengan Negara Lain dalam Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

¹⁸⁴ Gusfahmi, *Pajak menurut Syari'ah*, Rajawali Press, Jakarta, 2011, hlm. 21

Terdapat dua macam aliran Notaris di dunia ini, yaitu Notaris yang ada pada negara *Civil Law*¹⁸⁵ dan Notaris yang ada pada negara *Common Law*¹⁸⁶. Keduanya merupakan suatu jabatan, namun mempunyai tugas dan kewenangan yang berbeda. Notaris *Civil Law* disebut dengan *Latinjse Notariat*, sedangkan Notaris pada negara *Common Law* pada umumnya disebut *Notary Public*. *Latinjse Notariat* yang dikenal saat ini berasal dari Italia Utara yang dimulai pada abad ke-11 atau ke-12. Sistem Notariat ini meluas di seluruh daratan Eropa dan melalui negara Spanyol sampai ke negara-negara Amerika Tengah dan Amerika Selatan. Negara-negara yang tidak turut mengambil bagian dalam resepsi Notariat ini adalah Kerajaan Inggris dan sebagian besar dari negara Skandinavia.¹⁸⁷ *Latinjse Notariat* mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹⁸⁸

1. Diangkat oleh Penguasa (Pemerintah)
2. Bertujuan untuk melayani kepentingan masyarakat umum.
3. Menerima honorarium dari masyarakat umum.

¹⁸⁵ Munir Fuady, *Perbandingan Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2007, halaman 32. Negara *Civil Law* adalah negara dengan sistem hukum yang tertua dan paling banyak berpengaruh dan meluas dipergunakan di dunia ini. Sistem hukum yang diambil sebagai dasarnya adalah hukum Romawi, yang kemudian terpecah menjadi dua kutub, yaitu hukum Romawi Jerman, yang dianut oleh negara Jerman, dan hukum Romawi Perancis, yang dianut oleh sebagian besar negara Eropa beserta jajahannya, seperti Perancis, Spanyol, Italia, Belanda, termasuk Indonesia.

¹⁸⁶ *Ibid*, negara *Common Law* disebut juga dengan negara dengan sistem hukum Anglo Saxon atau Anglo Amerika, berasal dari hukum Inggris, karena itu semua negara yang pernah dijajah atau dipengaruhi oleh Inggris menganut sistem hukum ini, seperti Amerika Serikat, Australia, India, Malaysia, Singapore, dan lain-lain.

¹⁸⁷ G H S Lumban Tobing. *Op, Cit*, halaman 3.

¹⁸⁸ *Ibid*.

Latijnse Notariat mempunyai perhimpunan internasional yang dinamakan *International Union of Notaries* atau yang disingkat dengan UINL didirikan pada tahun 1948 di Buenos Aires, Argentina. UINL berkantor pusat di Roma, Italia dan saat ini mempunyai 80 anggota yang terdaftar sebagai berikut:

Benua	Negara
Eropa (36)	Albania, Andorra, Armenia, Austria, Belgium (FR/NL), Bosnia, and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Czech Republik, Estonia, France, Germany, Greece, Georgia, Hungary, Italia, Latvia, Lithuania, London (UK), Luxembourg, Macedonia (FYROM), Malta, Moldova, Monaco, Netherlands, Poland, Portugal, Romania, Russia, San Marino, Slovakia, Slovenia, Spain, Switzerland, Turkey, Vatican.
America (22)	Argentina, Bolivia, Brazil, Canada, Chile, Colombia, Costa Rica, Cuba, Dominican Republic, El Salvador, Ecuador, Guatemala, Haiti, Honduras Mexico, Nicaragua, Panama, Paraguay, Peru, Puerto Rico, Uruguay, Venezuela.
Africa (18)	Algeria, Benin, Burkina Faso, Cameroon, Central African Republic, Chad, Congo, Gabon, Guinea, Ivory coast, Mali, Mauritania, Mauritius, Morocco, Niger, Senegal, Togo, Tunisia.
Asia (4)	China (People`s Republic), Indonesia, Japan, Republic of Korea.

Berbeda dengan *Latijnse Notariat*, sistem *Public Notary* berasal dari Inggris dan diberlakukan di negara-negara bekas jajahannya seperti Amerika Serikat, India, Pakistan, Malaysia, Singapura, Hongkong, Australia, Selandia Baru, dan beberapa negara di Afrika. Dalam perkembangannya masing-masing negara mempunyai perundang-undangan sendiri tentang lembaga ini. Tan Thong

Kie dalam bukunya *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notariat* membuat suatu kesimpulan mengenai *Public Notary* yang dituliskan sebagai berikut:¹⁸⁹

1. Seorang *Notary Public* di Inggris tidak diangkat oleh Pemerintah tetapi oleh Uskup Agung atau orang yang telah diberi kuasa olehnya.
2. Secara teoritis menurut *Common Law* setiap orang dapat menulis suatu surat dalam lingkungan hukum (*legal writing*) dan berlaku tidaknya dokumen tidak bergantung pada kualifikasi (bergelar tidaknya) si penulis.
3. Pengadilan di Inggris tidak memberi nilai tambah pada suatu tulisan yang dibuat secara Notarial. Yang penting bagi pengadilan Inggris adalah segel atau cap (*seal*) dan saksi (*witnesses*) yang dapat menegaskan bahwa isi akta adalah benar menurut kehendak para pihak.
4. Pengadilan Inggris berpendapat bahwa sebuah akta yang dibuat oleh *notary* tidak membuktikan fakta yang tertulis dalam akta itu.

Dalam buku tersebut juga disebutkan perbedaan cara kerja Notaris di negara *Civil Law* dan *Common Law* terletak pada cara mengeluarkan dokumen, yaitu:

Di negara *Civil Law*, Notaris mengeluarkan salinan yang merupakan *authentic copy* yang hanya ditandatangani oleh Notaris, sedangkan Notaris di negara *commow law* mengeluarkan *duplicate originals* yang ditandatangani oleh semua pihak, saksi, dan Notaris. Menurut Peter Steinm, pengadilan Inggris lebih menerima *duplicate originals* sebagai bukti utama (*primary evidence*) daripada suatu salinan, walaupun salinan autentik.¹⁹⁰

1. Indonesia

Jabatan Notaris telah dikenal di Indonesia jauh sebelum Indonesia merdeka. Orang pertama yang diangkat sebagai Notaris di Indonesia adalah Merchior Kerchem, seorang sekeretaris dari *College van Schepenen* yang diangkat pada tanggal 27 Agustus 1620. Sejak masuknya Notariat di

¹⁸⁹ Tan Thong Kie, *Op, Cit*, halaman 623.

¹⁹⁰ *Ibid.*

Indonesia sampai dengan tahun 1822, Notariat hanya diatur oleh dua buah reglemen yang agak terperinci, yaitu tahun 1625 dan 1765.¹⁹¹ Ketentuan mengenai Notaris di Indonesia kemudian diatur dalam *Instruktie voor de Notarissen in Netherlands Indie* dengan Staatblaad Nomor: 11 Tahun 1822, yang dikeluarkan pada tanggal 7 Maret 1822. 38 (tiga puluh delapan) tahun kemudian Pemerintah Belanda merasa perlu untuk menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan Notaris, dan karenanya dikeluarkan Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*) pada tanggal 1 Juli 1860. Dalam aturan ini pengertian Notaris berbunyi sebagai berikut :

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat kata otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peratiran umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjami kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan groose, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu okeh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Setelah Indonesia merdeka, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan berbagai aturan hukum sehubungan dengan jabatan Notaris antara lain:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji

¹⁹¹ G H S Lumban Tobing. *Op, Cit*, halaman 15.

Jabatan Notaris;

- b. Surat Edaran Menteri Kehakiman Republik Indonesia Serikat Nomor JZ/171/4.BN50-53, tanggal 22 Mei 1950 tentang Sumpah/Janji untuk Notaris yang diangkat di wilayah Jakarta dapat dilakukan dihadapan Ketua Pengadilan Jakarta;¹⁹²
- c. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara;
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1984 tentang Tata Cara Pengawasan Terhadap Notaris;
- e. Keputusan Bersama Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor KMA/006/SKB/VII/1987, Nomor M.04-PR.08.05 Tahun 1987 tentang Tata Cara Pengawasan, Penindakan, dan Pembelaan diri Notaris;
- f. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor M.04-HT.03.10 Tahun 1998 tentang Pembinaan Notaris;
- g. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor M.05-HT.03.10 Tahun 1998 tentang Pengangkatan dan Perpindahan Wilayah Kerja Notaris;
- h. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹⁹² Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (1860) (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) (Ordonansi 11 Januari 1860) Staatblaad Tahun 1860 Nomor 3.

- i. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 terdiri dari 13 (tiga belas) bab dan 92 (sembilan puluh dua) pasal, dengan rincian sebagai berikut :

- Bab I : Ketentuan Umum
- Bab II : Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris
- Bab III : Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan.
- Bab IV : Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris.
- Bab V : Cuti Notaris dan Notaris Pengganti.
- Bab VI : Honorarium
- Bab VII : Akta Notaris
- Bab VIII : Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris
- Bab IX : Pengawasan
- Bab X : Organisasi Notaris
- Bab XI : Ketentuan Sanksi
- Bab XII : Ketentuan Peralihan.
- Bab XIII : Ketentuan Penutup.

Pengertian Notaris yang dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 berbunyi sebagai berikut : Notaris adalah pejabat umum

yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.¹⁹³

a. Syarat Pengangkatan Notaris

Syarat untuk menjadi seorang Notaris adalah sebagai berikut:¹⁹⁴

- 1) Warga negara Indonesia;
- 2) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- 3) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;
- 5) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- 6) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- 7) Tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri, Pejabat Negara, Advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Calon Notaris juga wajib mengikuti Ujian Kode Etik yang diselenggarakan oleh Ikatan Notaris Indonesia. Notaris diangkat dan oleh Menteri¹⁹⁵, dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Berikut merupakan *checklist* dokumen-dokumen yang harus dilengkapi oleh calon Notaris untuk mengajukan permohonan pengangkatan Notaris kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Tabel

¹⁹³ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

¹⁹⁴ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

¹⁹⁵ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Checklist Dokumen Permohonan Pengangkatan Notaris¹⁹⁶

No	Keterangan
1	Fotokopi Kartu Tanda Penduduk yang disahkan oleh Instansi yang mengeluarkan atau oleh Notaris.
2	Fotokopi buku nikah/akta perkawinan yang disahkan oleh instansi yang mengeluarkan atau oleh Notaris, bagi yang sudah menikah.
3	Fotokopi Ijazah pendidikan Sarjana Hukum dan pendidikan Spesialis Notariat atau fotokopi Ijazah pendidikan Sarjana Hukum dan pendidikan Magister Kenotariatan yang disahkan oleh perguruan tinggi yang mengeluarkan.
4	Fotokopi Sertifikat pelatihan teknis calon notaris yang disahkan oleh Direktur Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum.
5	Fotokopi akta kelahiran/surat kenal lahir yang disahkan oleh instansi yang mengeluarkan atau oleh Notaris.
6	Fotokopi Sertifikat Kode Etik yang diselenggarakan oleh Organisasi Notaris yang disahkan oleh Notaris.
7	Fotokopi surat keterangan telah magang atau telah nyata-nyata bekerja sebagai karyawan di kantor Notaris selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut setelah lulus pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan.
8	Asli Surat Keterangan Catatan Kepolisian setempat.
9	Asli surat keterangan sehat jasmani dari Dokter rumah sakit pemerintah atau rumah sakit swasta.
10	Asli surat keterangan sehat rohani/jiwa dari Dokter rumah sakit pemerintah atau rumah sakit swasta.
11	Asli surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa pemohon tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri, Pejabat Negara, Advokat, Pemimpin atau Pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Swasta, atau sedang memegang jabatan lain yang oleh peraturan perundang-undangan dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.
12	Asli surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa pemohon bersedia ditempatkan di seluruh wilayah Republik

¹⁹⁶ Notaris Office, *Syarat Pengangkatan*

	Indonesia.
13	Asli surat pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan bahwa pemohon bersedia menjadi pemegang protokol Notaris lain, baik karena pindah, pensiun, meninggal dunia, menjabat sebagai pejabat negara, mengundurkan diri, atau diberhentikan sementara.
14	Pasfoto terbaru berwarna ukuran 3 x 4 sebanyak 4 (empat) lembar.
15	Asli daftar riwayat hidup yang dibuat oleh pemohon dengan menggunakan formulir yang disediakan oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
16	Alamat surat menyurat, nomor telepon/telepon seluler/faksimili pemohon dan e-mail (jika ada).
17	Prangko Pos yang nilainya sesuai dengan biaya perangko pos pengiriman.
18	Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.¹⁹⁷ Sumpah Notaris terdiri dari 5 (lima) paragraph yang berbunyi sebagai berikut:¹⁹⁸

Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta erundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.

¹⁹⁷ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

¹⁹⁸ *Ibid.*

b. Tugas dan Tanggung Jawab Notaris

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *groose*¹⁹⁹, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan tau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.²⁰⁰

Selain membuat akta, Notaris juga mempunyai wewenang untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :²⁰¹

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.²⁰²
- 2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.²⁰³
- 3) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan

¹⁹⁹ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 : Grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

²⁰⁰ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²⁰¹ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²⁰² Dalam hukum kenotariatan disebut *Legalisasi*.

²⁰³ Dalam hukum kenotariatan disebut *Warmarking*.

digambarkan salam surat yang bersangkutan.²⁰⁴

- 4) Melakukan pengesahan kecocokan foto kopi dengan surat aslinya. Dalam hukum kenotariatan dinyatakan dengan foto kopi ini sesuai dengan aslinya.
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- 7) Membuat akta risalah lelang.

c. Akta Notaris

Tugas utama seorang Notaris adalah membuat akta, baik akta yang ditentukan oleh perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu atau badan hukum yang memerlukannya. Akta Notaris merupakan akta otentik²⁰⁵ yang dibuat oleh atau dibuat dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang.²⁰⁶

Bentuk dan tatacara yang dimaksud di atas diterangkan dalam Bab VII Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, yaitu:

- 1) Mempunyai awal, badan, dan akhir akta.²⁰⁷
- 2) Penghadap berusia dewasa dan cakap hukum.²⁰⁸

²⁰⁴ Dalam hukum kenotariatan disebut *Copy Collatione*.

²⁰⁵ Pasal 1868 KUHPdt : Akta otentik adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.

²⁰⁶ Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²⁰⁷ Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

- 3) Dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi.²⁰⁹
- 4) Akta dibuat dalam bahasa Indonesia.²¹⁰
- 5) Akta dibacakan, dan ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi-saksi dan Notaris.²¹¹

Terdapat dua jenis akta yang dibuat oleh Notaris, yaitu:

- 1) Akta Relas

Akta relaas merupakan suatu akta yang memuat relaas atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat sedemikian dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat oleh Notaris.²¹²

- 2) Akta Partij

Merupakan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan Notaris artinya apa yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan kabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja dating dihadapan

²⁰⁸ Pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²⁰⁹ Pasal 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²¹⁰ Pasal 43 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²¹¹ Pasal 44 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²¹² G H S Lumban Tobing, *Op, Cit*, halaman 51.

Notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan itu dikonstantir oleh Notaris di dalam suatu akta otentik. Akta sedemikian dinamakan akta yang dibuat di hadapan Notaris.²¹³

Perbedaan keduanya dapat dilihat dalam tabel berikut:

Akta Relas	Akta Partij
Memuat keterangan Notaris sebagai pejabat umum mengenai kesaksian atas semua yang dilihat, disaksikan, dan dialaminya dalam suatu perbuatan dari pihak-pihak dalam akta sehubungan dengan tugas seorang Notaris.	Memuat keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak dalam atas semua kehendaknya.
Tanda tangan tidak menyebabkan akta tersebut kehilangan otensitasnya bilamana para pihak tidak menandatangani aktanya.	Tanda tangan merupakan syarat mutlak bagi terciptanya otensitas bagi akta tersebut.
Isi dari akta tersebut tidak dapat digugat kebenarannya, kecuali digugat dengan alasan bahwa akta tersebut adalah akta palsu.	Isi akta tersebut dapat digugat kebenarannya dibatasi hanya dengan menggunakan alasan bahwa akta tersebut palsu.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan social, dan lain-lain, kebutuhan

²¹³ *Ibid.*

akan pembukian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.

Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara mudah dan cepat.²¹⁴ Akta Otentik, dengan demikian juga akta Notaris, mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yakni :²¹⁵

1) Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijsracht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah pada suatu akta otentik terdapat pada akta itu sendiri. Kekuatan pembuktian ini tidak dimiliki oleh akta yang dibuat dibawah tangan. Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dibuktikan bahwa akta itu adalah

²¹⁴ Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²¹⁵ G H S Lumban Tobing, *Op, Cit*, halaman 55.

tidak otentik.

2) Kekuatan Pembuktian Formal (*formele bewijsrucht*)

Kekuatan pembuktian ini membuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan tersebut, sebagaimana yang tercantum didalamnya. Dalam akta relaas, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Dalam akta partij, akta itu membuktikan bahwa para pihak ada menerangkan sebagaimana yang diuraikan dalam akta itu.

3) Kekuatan Pembuktian Material (*materiele bewijsrucht*)

Kekuatan pembuktian ini membuktikan bahwa isi keterangan yang dimuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar. Isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi terbukti dengan sah di antara para pihak, dengan pengertian apabila dipergunakan di muka pengadilan, akta itu adalah cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian yang lain.

d. Biaya Pembuatan Akta Notaris

Notaris sebagai pejabat umum tidak menerima pemasukan dari negara, tetapi berhak menerima honorarium dari masyarakat atas jasa hukum sesuai dengan kewenangannya. Honorarium ini ditentukan

berdasarkan nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari akta tersebut, yaitu:²¹⁶

- 1) sampai dengan Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) atau ekuivalen gram emas ketika itu, honorarium yang paling besar adalah 2,5% (dua koma lima persen);
- 2) di atas Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) honorarium yang diterima paling besar 1,5% (satu koma lima persen) di atas Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
- 3) Honorarium yang diterima didasarkan oada kesepakatan antara Notaris dengan para pihak, tetapi tidak melebihi 1 % (satu persen) dari objek yang dibuatkan aktanya.
- 4) Nilai sosiologis berdasarkan sosial dari objek akta dengan honorarium yang diterima paling besar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

e. Organisasi Notaris

Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum.²¹⁷ Organisasi Notaris yang dikenal saat ini adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI). INI merupakan Perkumpulan/organisasi bagi para Notaris, yang berdiri

²¹⁶ Pasal 36 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²¹⁷ Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

sejak tanggal 1 Juli 1908, dan diakui sebagai Badan Hukum berdasarkan *Gouvernements Besluit* (Penetapan Pemerintah) tanggal 05 September 1908 Nomor 9, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku jabatan dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum di Indonesia, sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari Pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 23 Januari 1995 Nomor C2-1022.HT.01.06 Tahun 1995, dan telah diumumkan di dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 07 April 1995 Nomor 28 Tambahan Nomor 1/P-1995, oleh karena itu sebagai dan merupakan organisasi Notaris sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.²¹⁸

INI telah bergabung dengan perhimpunan Notaris Internasional of Latijnse Notaries pada tahun 1997. Disamping Ikatan Notaris Indonesia, ada beberapa perkumpulan yang dewasa ini sering dibicarakan dalam hal terkait dengan perubahan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, yaitu:

- 1) PERNORI : Persatuan Notaris Reformasi
- 2) HNI : Himpunan Notaris Indonesia
- 3) ANI : Asosiasi Notaris Indonesia

f. Pengawasan Notaris

²¹⁸ Pasal 1 angka 1 Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia

Pengawasan Notaris dilakukan oleh Menteri dengan membentuk Majelis Pengawas. Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.²¹⁹ Majelis pengawas berjumlah 9 (Sembilan orang), yang terdiri dari unsur:

- 1) Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang
- 2) Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang
- 3) Ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.

Dalam menjalankan tugasnya, Majelis Pengawas dibedakan menjadi;

- 1) Majelis Pengawas Daerah, yang bertugas untuk:²²⁰
 - a) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris.
 - b) Melakukan pemeriksaan terhadap protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu.
 - c) Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan.
 - d) Menetapkan Notaris pengganti dengan memperhatikan usul

²¹⁹ Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²²⁰ Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

notaris yang bersangkutan.

- e) Menentukan tempat penyimpanan protokol Notaris yang pada saat serah terima protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih.
 - f) Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara.
 - g) Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini.
 - h) Membuat dan menyampaikan laporan.
- 2) Majelis Pengawas Wilayah, yang bertugas untuk:²²¹
- a) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui majelis pengawas wilayah.
 - b) Memanggil notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a.
 - c) Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun.
 - d) Memeriksa dan memutus atas keputusan majelis pengawas daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris

²²¹ Pasal 72 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

pelapor.

- e) Memberikan sanksi berupa teguran lisan dan tertulis.
- f) Mengumpulkan pemberian sanksi terhadap notaris kepada majelis pengawas pusat berupa:
 - Pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan;
 - Pemberhentian dengan tidak hormat;
 - Membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f.

3) Majelis Pengawas Pusat, yang bertugas untuk.²²²

- a) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.
- b) Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- c) Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara;
- d) Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian sementara dengan tidak hormat kepada menteri.

Terhadap pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, Notaris dapat dijatuhkan sanksi berupa:²²³

²²²Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²²³Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

- 1) Penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga;
- 2) Teguran lisan;
- 3) Teguran tertulis;
- 4) Pemberhentian sementara;
- 5) Pemberhentian dengan hormat;
- 6) Pemberhentian dengan tidak hormat.

2. Jepang

Jepang merupakan negara dengan tingkat kepadatan penduduk dan aktivitas bisnis yang tinggi. Jepang mempunyai luas wilayah sebesar 377,873 kilometer persegi²²⁴, yang terbagi ke dalam 47 distrik, Jumlah Penduduk sebanyak 127,619,000 jiwa²²⁵, dan menganut sistem hukum *Civil Law*.

Peraturan mengenai Jabatan Notaris di Jepang diperkenalkan pada tanggal 11 Agustus 1886, pada masa ini Notaris disebut dengan *Shoshonin*. Ujian Notaris pertama kali diselenggarakan pada tanggal 16 Februari 1887, dan kemudian 116 orang Notaris diangkat pada bulan Juli 1889.²²⁶ Aturan yang diberlakukan untuk jabatan Notaris di Jepang pada saat itu berpedoman pada

²²⁴ <http://www.jnto.go.jp/eng/arrange/essential/overview/index.html>, diakses pada tanggal 23 April 2022

²²⁵ <http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/ListE.do?lid=000001088963>, diakses pada tanggal 23 April 2022

²²⁶ Kazuaki Yamamoto, *National Report Japan*, Notarius International 1-2/2004, diunduh dari <http://212.63.69.85/Database/2003/notarius>.

Peraturan Notaris Perancis atau yang disebut dengan *Le Loi Ventose 1803*, dengan mempunyai empat aturan utama yaitu :²²⁷

- a. Jurisdiksi seorang Notaris terbatas pada jurisdiksi sebuah pengadilan.
- b. Tugas seorang Notaris terbatas pada pembuatan akta dalam hal-hal perdata.
- c. Peraturan ini tidak mengatur mengenai isi akta dan syarat keabsahan akta.
- d. Peraturan ini mempersyaratkan kehadiran dan usia dewasa dalam pembuatan akta Notaris.
- e. Groose akta yang dibuat bersamaan pada saat pembuatan minuta akta, diberikan kepada kreditur yang berkepentingan atas sejumlah uang, dan lain-lain.

Seiring dengan perubahan-perubahan yang terjadi, peraturan mengenai Notaris kemudian berkembang mengikuti pengaruh negara Jerman, pada tahun 1908 terbit sebuah peraturan Notaris yang serta merta menghapus pemberlakuan peraturan Notaris tahun 1886. Pada masa pemberlakuan aturan ini istilah *Shoshonin* berubah menjadi *Koshonin*.

Peraturan Notaris di Jepang, yaitu Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1908 telah mengalami beberapa kali perubahan, yaitu yang diubah dengan :

- a. Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1935;
- b. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1939;
- c. Undang-Undang Nomor 61 Tahun 1947;

²²⁷ *Ibid.* The following four points were the main features of this rule:

- The Jurisdiction of a notary was limited to the area of jurisdiction of each court of justice;
- The duties of a notary were limited to the preparation of the notarial deeds pertaining to civil law issues, and the notary law does not regulate the contents of notarial deeds or conditions for attestation;
- A person of full age was required to attend the preparation of notarial deeds;
- A legally attested copy (*Groose*) of a notarial deed, which was prepared simultaneously with the original notarial deed, was given to the creditor subject to payment of a specific amount of money, securities, etc.

- d. Undang-Undang Nomor 125 Tahun 1947;
- e. Undang-Undang Nomor 195 Tahun 1947;
- f. Undang-Undang Nomor 223 Tahun 1947;
- g. Undang-Undang Nomor 141 Tahun 1949;
- h. Undang-Undang Nomor 268 Tahun 1952;
- i. Undang-Undang Nomor 161 Tahun 1962;
- j. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979;
- k. Undang-Undang Nomor 78 Tahun 1983;
- l. Undang-Undang Nomor 110 Tahun 1996;
- m. Undang-Undang Nomor 151 Tahun 1999;
- n. Undang-Undang Nomor 152 Tahun 1999;
- o. Undang-Undang Nomor 160 Tahun 1999;
- p. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2000;
- q. Undang-Undang Nomor 129 Tahun 2001;
- r. Undang-Undang Nomor 100 Tahun 2002;
- s. Undang-Undang Nomor 76 Tahun 2004;
- t. Undang-Undang Nomor 124 Tahun 2004;
- u. Undang-Undang Nomor 147 Tahun 2004;
- v. Undang-Undang Nomor 152 Tahun 2004;
- w. Undang-Undang Nomor 87 Tahun 2005;
- x. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2006;
- y. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 2011, selanjutnya disebut dengan

Undang-Undang Notaris Jepang.

Dalam *National Report Japan* oleh Kazuaki Yamamoto, perkembangan penting lembaga Notaris di Jepang dituliskan sebagai berikut :²²⁸

- a. Tahun 1886 : Aturan Notaris pertama kali diperkenalkan, dengan berpedoman kepada *VentosWet*;
- b. Tahun 1908 : Diterbitkan peraturan Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 53;
- c. Tahun 1908 yang serta merta menghapus peraturan Notaris tahun 1886;
- d. Tahun 1938 : Notaris diberi kewenangan untuk mengesahkan anggaran dasar;²²⁹
- e. Tahun 1996 : *Affidavits*²³⁰ diberlakukan sebagai salah satu dokumen yang dinotarisasi;
- f. Tahun 2000 : Dilaksanakan Sistem Notaris Elektronik;
- g. Tahun 2002 : Diberlakukan pengesahan anggaran dasar perseroan secara elektronik;

Pengertian Notaris adalah sebagai berikut:

*A Notary in Japan is a public official appointed by the Minister of Justice and who works in the jurisdiction of a legal affairs bureau in which the government appointed him. A notary is a type of judicial official who perform his duties independently and impartially and who provides legal advice to private individuals and corporations alike. Their duties include attesting to signatures on documents, acknowledging the execution of documents, authentication of articles of incorporation, taking affidavits, administering oaths for the purpose of taking affidavits, executing deeds for conveyances, leases, loans and wills, serving writs on obliges subscribed in deeds, certifying copies of notarial deeds, and fixing definite dates on documents.*²³¹

a. Syarat Pengangkatan Notaris

²²⁸ *Ibid.*

²²⁹ *Ibid.*, By the revision of commercial code in 1938, it was specified that attestation by a notary was required for articles of association.

²³⁰ *Affidavit means witten declaration made under oath.* Sumber: *Wordweb Dictionary*

²³¹ John Owen Haley, *The Spirit of Japanese Law*, Athens, GA: University of Georgia Press, 1998 diunduh dari <http://law.wustl.edu/wugslr/issues/volume1/p573Port.pdf>.

Notaris di Jepang diangkat oleh Menteri Kehakiman (*Minister of Justice*).²³² Syarat untuk menjadi Notaris di Jepang adalah :²³³

- 1) Warga Negara Jepang;
- 2) Berusia dewasa;
- 3) Menjalani magang selama 6 (enam) bulan setelah lulus dari ujian yang diselenggarakan oleh kementerian.

Disamping itu, terdapat ketentuan mengenai orang-orang yang dilarang menjadi Notaris, yaitu :²³⁴

- 1) Orang yang pernah dijatuhi hukuman penjara. Pengecualian bagi yang telah menjalani hukuman penjara paling lama dua tahun dan telah selesai menjalani masa hukumannya atau telah dibebaskan.
- 2) Orang yang divonis bangkrut atau pailit yang belum dipulihkan.
- 3) Orang yang telah dipecat sebagai pegawai pemerintahan.

Hakim, Jaksa, dan Pengacara dapat ditunjuk sebagai Notaris tanpa harus melalui ujian dan magang²³⁵. Menteri juga sewaktu-waktu dapat menunjuk siapa saja yang mempunyai pengalaman yang mumpuni di bidang hukum dan mempunyai latar belakang akademik yang sama dengan profesional hukum pada umumnya, untuk menjadi Notaris.

b. Tugas dan Tanggung Jawab Notaris

²³² Pasal 11 Undang-Undang Notaris Jepang

²³³ Pasal 12 Undang-Undang Notaris Jepang

²³⁴ Pasal 14 Undang-Undang Notaris Jepang

²³⁵ Pasal 13 Undang-Undang Notaris Jepang : *A judge, public prosecutor, or attorney can be appointed as a notary without taking such an examination and training.*

Notaris bertugas untuk melayani permintaan pihak-pihak yang berkepentingan untuk :²³⁶

- 1) Membuat akta Notaris mengenai perbuatan hukum dan hak-hak keperdataan.
- 2) Mengesahkan dokumen-dokumen yang dibuat di bawah tangan, dan juga mengesahkan anggaran dasar.
- 3) Menetapkan kepastian tanggal dokumen.
- 4) Mengesahkan dokumen digital.

Yamamoto menjelaskan bahwa Notaris dalam menjalankan tugasnya mempunyai dua fungsi utama, yaitu :²³⁷

- 1) Mencegah terjadinya sengketa hukum, yaitu dengan mempersiapkan akta Notaris berdasarkan bukti-bukti yang jelas serta membantu mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.
- 2) Menyelesaikan permasalahan hukum. Akta Notaris yang memenuhi syarat-syarat tertentu mempunyai kekuatan eksekusi dan dapat dipaksakan.²³⁸

c. Akta Notaris

Secara umum, akta Notaris merupakan akta yang dibuat oleh pegawai pemerintahan yang mempunyai kewenangan untuk itu. Dalam pengertian yang lebih sempit, akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh Notaris. Akta Notaris merupakan akta yang dibuat berdasarkan fakta-fakta mengenai perbuatan hukum dan hak-hak keperdataan.²³⁹

Akta Notaris dibuat berdasarkan permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan, Notaris mendengarkan pernyataan atau membaca kronologi atau riwayat perbuatan hukum, yang kemudian dituangkan dalam akta

²³⁶ Pasal 1 Undang-Undang Notaris Jepang.

²³⁷ Yamamoto, *Loc, Cit*, halaman 2.

²³⁸ Pasal 22 Undang-Undang Notaris Jepang

²³⁹ Yamamoto, *Loc, Cit*.

Notaris.²⁴⁰ Notaris wajib membacakan akta yang telah ia buat kepada para penghadap.²⁴¹

Kebanyakan akta Notaris yang dibuat sebagai akta partij adalah :²⁴²

- 1) Kontrak Likuidasi atas Utang (*Debt liquidation contracts*);
- 2) Kontrak penjualan (*Sales contracts*);
- 3) Kontrak pinjaman uang (*Monetary Loans Contracts*);
- 4) Kontrak sewa-menyewa (*Land Lease and Leased House Contracts*);
- 5) Kontrak Konsinyasi;
- 6) Hibah;
- 7) Kontrak Jaminan;
- 8) Kontrak Perceraian (*Divorce Contracts*);
- 9) Wasiat (*Will*).

Akta Notaris yang dibuat sebagai Akta Relas:

- 1) Risalah RUPS;
- 2) Pembukaan dan penutupan kembali *safety deposit box*.

Akta Notaris dengan sifat otentisitasnya, dianggap sebagai suatu kebenaran dan dokumen yang konkret sehingga tidak memerlukan pembuktian lebih lanjut. Akta Notaris juga dapat dibuat dalam bentuk digital, yaitu dengan sistem Notaris Elektronik yang dikelola oleh *Japan National Notaries Association*. Sistem ini mulai diterapkan pada tanggal 15 Januari

²⁴⁰ Pasal 35 dan 36 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁴¹ Pasal 39 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁴² Yamamoto, *Loc, Cit*, halaman 3.

2002. Pada tanggal 1 April 2002 Sistem Notaris Elektronik juga digunakan untuk pengesahan anggaran dasar yang dibuat dalam format digital. Sistem Notaris Elektronik difungsikan untuk :²⁴³

- 1) Pengesahaan dokumen elektronik;
- 2) Menetapkan kepastian tanggal pada dokumen elektronik;
- 3) Pemeliharaan dokumen elektronik yang telah dinotarisasi;
- 4) Menyediakan duplikat dokumen elektronik (maksimal 3);
- 5) Menyatakan bahwa dokumen elektronik yang telah dinotarisasi oleh Notaris lain belum mencapai 3 duplikat.

Prosedurnya adalah klien membuat dokumen digital dalam format PDF (*portable document format*) yang disertakan dengan tanda tangan digital. Permintaan tersebut kemudian diproses secara *online* di website Kementerian Kehakiman, kemudian diteruskan ke pusat Notaris Elektronik JNNA.

Salah satu syarat otentisitas akta adalah pihak yang membuat akta hadir dihadapan Notaris. pihak yang membuat permohonan dokumen untuk dinotarisasi secara elektronik harus hadir dihadapan Notaris. Notaris kemudian menyertakan tandatangan digitalnya kedalam dokumen digital, dan menyimpannya ke dalam CD (*compact discs*) atau media penyimpanan lain dan memberikannya kepada klien yang bersangkutan.

d. Biaya Pembuatan Akta Notaris

²⁴³ Nippon Koshonin Regokai, *How to make good use of Japanese Notaries*, diunduh dari www.koshonin.gr.jp/pdf/en.pdf, pada tanggal 11 Juli 2022

Biaya pembuatan akta Notaris ditentukan berdasarkan nilai dari objek perbuatan hukum :²⁴⁴

- 1) Kurang dari ¥ 1,000,000 biaya ¥ 5,000.
- 2) Lebih dari ¥ 1,000,000 sampai dengan ¥ 2,000,000 biaya ¥ 7,000.
- 3) Lebih dari ¥ 2,000,000 sampai dengan ¥ 5,000,000 biaya ¥ 11,000.
- 4) Lebih dari ¥ 5,000,000 sampai dengan ¥ 10,000,000 biaya ¥ 17,000.
- 5) Lebih dari ¥ 10,000,000 sampai dengan ¥ 30,000,000 biaya ¥ 23,000.
- 6) Lebih dari ¥ 30,000,000 sampai dengan ¥ 50,000,000 biaya ¥ 29,000.
- 7) Lebih dari ¥ 50,000,000 sampai dengan ¥ 100,000,000 biaya ¥ 43,000.
- 8) Lebih dari ¥ 100,000,000 sampai dengan ¥ 300,000,000 biaya ¥ 43,000, dan ditambahkan ¥13,000 setiap nilai ¥50,000,000 .
- 9) Lebih dari ¥ 300,000,000 sampai dengan ¥ 1,000,000,000 biaya ¥ 95,000, ditambahkan ¥11,000 setiap nilai ¥50,000,000
- 10) Lebih dari ¥ 1,000,000,000 biaya ¥ 249,000, dan ditambahkan ¥ 8,000 setiap nilai ¥ 50,000,000

Biaya pembuatan akta relaas dihitung sebesar ¥ 11,000 per jam.

Biaya pengesahan tandatangan ditetapkan senilai ¥ 11,000.

Biaya pembuatan *Affidavit* diseragamkan senilai ¥ 11,000.

Biaya pengesahan anggaran dasar senilai ¥ 50,000 untuk satu perseroan.

Biaya Notaris secara elektronik senilai ¥ 11,000.

Biaya untuk penyimpanan data elektronik sebesar ¥ 300.

²⁴⁴ *ibid.*

Biaya untuk pengesahan tanggal dan isi akta sebesar ¥ 700.

e. Organisasi Notaris

Notaris di Jepang terhimpun dalam *Japan National Notaries Association* atau *Nippon Koshonin Rengokai*. Asosiasi ini tergabung dalam *International Union of Latijne Notaries* pada tahun 1977. Asosiasi ini bertugas untuk mengembangkan sistem kenotariatan, meningkatkan mutu pelayanan Notaris dengan memberikan arahan kepada Notaris, melalui 7 (tujuh) komite yang terkandung didalamnya; yaitu :

- 1) Komite Regulasi;
- 2) Komite Perencanaan;
- 3) Komite Hubungan Masyarakat;
- 4) Komite Hubungan Internasional;
- 5) Komite Format Dokumen;
- 6) Komite Editing;
- 7) Komite Notaris Elektronik.

f. Pengawasan Notaris

Pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman (*Minister of Justice*), dengan menunjuk pejabat departemen bidang hukum (*Legal Affairs Bureau*), atau pejabat distrik bidang hukum (*District Legal*

Affairs Bureau) untuk melakukan pengawasan terhadap Notaris yang berada dalam yurisdiksi mereka.²⁴⁵ Pejabat yang ditunjuk berwenang untuk.²⁴⁶

- 1) Menegur Notaris yang tidak menjalankan tugasnya dengan baik, dan memberikan arahan supaya Notaris yang bersangkutan dapat menjalankan tugasnya dengan baik.
- 2) Memberi peringatan kepada Notaris yang berkelakuan tidak sesuai dengan Jabatan Notaris, baik pada saat sedang menjalankan atau pun tidak sedang menjalankan tugasnya sebagai Notaris.
- 3) Memeriksa atau menyuruh memeriksa dokumen-dokumen yang dibuat oleh Notaris.²⁴⁷

Sanksi yang dapat diberikan kepada Notaris yang melakukan pelanggaran-pelanggaran dalam jabatannya, antara lain.²⁴⁸

- 1) Teguran;
- 2) Denda tidak melebihi ¥ 50,000;
- 3) Pemberhentian sementara tidak melebihi 1 tahun;
- 4) Dipindahkan;
- 5) Diberhentikan;

3. Hasil Perbandingan Jabatan Notaris di Indonesia dan Jepang

²⁴⁵ Pasal 74 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁴⁶ Pasal 76 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁴⁷ Pasal 77 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁴⁸ Pasal 80 Undang-Undang Notaris Jepang

Notaris/PPAT di Indonesia dan Notaris di Jepang merupakan *Latijnse Notariat* yang mempunyai karakteristik dan ciri-ciri umum yang sama. Bagian ini menganalisa perbedaan dalam pengaturan Jabatan Notaris berdasarkan teori-teori yang telah dipaparkan dalam bab sebelumnya.

a. Syarat Pengangkatan Notaris

1) Usia

Di Indonesia, syarat untuk menjadi seorang Notaris dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dibatasi oleh usia paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun.²⁴⁹ Dengan usia tersebut seseorang dianggap sudah stabil secara mental dan emosional.

Dalam Undang-Undang Notaris Jepang, tidak disebutkan batasan usia minimal untuk menjadi Notaris. Syarat yang disebutkan dalam Undang-Undang Notaris Jepang tersebut adalah Warga Negara Jepang dan dewasa.²⁵⁰ Usia dewasa di Jepang adalah 20 tahun.²⁵¹ Meskipun demikian, rata-rata Notaris di Jepang diangkat pada usia sekitar 60 tahun, atau mendekati usia pensiun, dan kebanyakan yang menjadi Notaris adalah pensiunan Hakim, Jaksa, dan Pegawai Negeri.²⁵²

2) Pendidikan

²⁴⁹ Pasal 3 huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

²⁵⁰ Pasal 12 angka 1 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁵¹ Pasal 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jepang Di unduh dari: <http://www.law.tohoku.ac.jp/kokusaiB2C/legislation/pdf/Civil%20Code.pdf>.

²⁵² Andreas Kaiser dan Sebastian Pawlita, *Das Notariat in Japan*, diunduh dari http://www.djjv.org/Zeitschrift%2020/ZJapanR20_HP13_Kaiser_Pawlita.pdf.

Di Indonesia, sebelum menjadi Notaris/PPAT seseorang harus menjalani pendidikan strata dua kenotariatan,²⁵³ dimana dalam program tersebut seseorang diajarkan mengenai pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan dalam praktek kenotariatan nantinya. Di Jepang, Undang-Undang Notaris Jepang tidak secara tegas mempersyaratkan pendidikan tertentu yang harus ditempuh sebelum seseorang dapat diangkat menjadi Notaris. Pasal 12 Undang-Undang Notaris Jepang mempersyaratkan ujian dan magang selama 6 (enam) bulan setelah lulus dari ujian, namun sejauh ini belum terdapat ketentuan mengenai ujian tersebut. Dalam artikel yang diterbitkan oleh *Japan National Notary Association*, dikatakan syarat untuk menjadi seorang Notaris adalah siapa saja yang mempunyai kualifikasi sebagai berikut .²⁵⁴

- a) Orang yang memenuhi kualifikasi sebagai Hakim, Jaksa, dan Pengacara;²⁵⁵
- b) Orang yang mempunyai latar belakang akademis dan keahlian yang sama dengan profesi yang tersebut dalam huruf a di atas, dan orang sudah terlibat di bidang hukum dalam waktu yang cukup lama dapat diangkat menjadi Notaris setelah diseleksi oleh Komite Penyeleksian Notaris.

²⁵³ Pasal 3 huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

²⁵⁴ Nippon Koshonin Regokai, *How to make good use of Japanese Notaries*, www.koshonin.gr.jp/pdf/en.pdf.

²⁵⁵ Bernard W Hoeter, *Japanese Legal Practitioners: Bengoshi and Shiho-Shoshi* diunduh dari http://www.notaries.bc.ca/resources/scrivener/winter2003/12_4_11.pdf. 70% dari jumlah seluruh Notaris adalah pensiunan Hakim, dan Jaksa, 30% lainnya berasal dari pengacara.

Syarat untuk mendapatkan kualifikasi sebagai profesional hukum (Hakim, Jaksa, dan Pengacara), seseorang harus terlebih dahulu lulus ujian negara²⁵⁶ yang sangat sulit dan tingkat kelulusannya hanya berkisar 2 - 3%,²⁵⁷ untuk mengikuti ujian ini seseorang tidak harus memiliki gelar keserjanaan²⁵⁸. Hingga tahun 2004, diterapkam sistem baru dimana kualifikasi sebagai praktisi hukum adalah lulusan dari program JD (*Juris Doctor*)²⁵⁹, yang harus ditempuh selama:

- a) Paling tidak 2 (dua) tahun bagi lulusan pendidikan LLB (*Bachelor of Law*).
- b) Paling tidak 3 (tiga) tahun bagi lulusan pada bidang non hukum.

Sebagaimana yang telah disampaikan diatas, di dalam Undang-Undang Notaris Jepang terdapat syarat dimana untuk menjadi Notaris, seseorang harus lulus dari ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian²⁶⁰, namun hingga saat ini belum terdapat aturan mengenai ujian tersebut, sehingga Notaris diangkat dari akademisi dan praktisi hukum.²⁶¹

3) Magang

²⁵⁶ Hisashi Aizawa, *Japanese Legal Education in Transition* dalam *The Japanese Legal Profession*, Harvard College, 2011, http://www.law.harvard.edu/programs/plp/pdf/Japanese_Legal_Profession.pdf.

²⁵⁷ Mark Reutter, *Japanese legal education system undergoing radical transformation* (2003) dalam *The Japanese Legal Profession*, Harvard College, 2011, http://www.law.harvard.edu/programs/plp/pdf/Japanese_Legal_Profession.pdf.

²⁵⁸ Hisashi Aizawa, *Loc, Cit.*

²⁵⁹ *Ibid*

²⁶⁰ Pasal 12 ayat 1 angka 2, dan Pasal 12 ayat 2 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁶¹ Sumber: <http://ja.wikipedia.org/wiki/公証人>.

Syarat magang diterapkan di kedua negara, baik di Indonesia maupun di Jepang. Syarat magang di Indonesia adalah selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut setelah lulus dari program magister kenotariatan. Sedangkan di Jepang, sebelum diangkat menjadi Notaris seseorang harus menjalani magang selama 6(enam) bulan.

Di Jepang terdapat ketentuan pengecualian di dalam Undang-Undang Notaris Jepang dimana seseorang dapat diangkat menjadi Notaris tanpa harus menjalani syarat magang, yaitu: Hakim, Jaksa, dan orang-orang yang mendalami bidang hukum dalam waktu yang cukup lama.²⁶²

4) Sumpah

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, sebelum melaksanakan jabatannya, seorang Notaris yang telah diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia wajib mengucapkan sumpah dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk yang berisi janji Notaris untuk:²⁶³

- a) Tunduk dan setia kepada Negara, Pancasila, dan ketentuan Perundang-undangan.
- b) Melaksanakan jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan netral.
- c) Menjaga sikap sesuai dengan Kode Etik, menjaga kehormatan dan martabat jabatan Notaris.
- d) Merahasiakan isi akta.

²⁶² Pasal 13 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁶³ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

- e) Tidak memberikan atau menjanjikan untuk memberikan sesuatu kepada siapapun.

Di dalam Undang-Undang Notaris Jepang, tidak terdapat persyaratan bagi Notaris untuk mengangkat sumpah sebelum menjalankan jabatannya.

5) Uang Jaminan

Salah satu syarat lain untuk menjadi Notaris di Jepang adalah membayar uang jaminan kepada *Legal Affairs Bureau* atau kepada *District Legal Affairs Bureau* dalam waktu 15 (lima belas) hari sejak tanggal pengangkatan. Sebelum membayar uang jaminan tersebut, Notaris tidak diperbolehkan untuk menjalankan jabatannya.²⁶⁴ Di Indonesia, tidak ada aturan mengenai uang jaminan.

6) Larangan

Di Jepang, dalam Undang-Undang Notaris Jepang terdapat ketentuan yang melarang rangkap jabatan²⁶⁵, dan juga ketentuan mengenai orang-orang yang dilarang untuk menjadi Notaris, yaitu :²⁶⁶

- a) Orang yang pernah dijatuhi hukuman penjara. Pengecualian bagi yang telah menjalani hukuman penjara paling lama dua tahun dan telah selesai menjalani masa hukumannya atau telah dibebaskan.
- b) Orang yang divonis bangkrut atau pailit yang belum dipulihkan.
- c) Orang yang telah dipecat sebagai pegawai pemerintahan.

²⁶⁴ Pasal 19 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁶⁵ Pasal 5 Undang-Undang Notaris Jepang : *The Notary shall neither at the same time hold other official posts, nor engage in commerce, nor become representative or employee of a commercial company or an incorporated association (SHADAN HOJIN) which has for its object the acquisition of gain: Provides that the forgoing provisions shall not apply in such cases as the permission of the Minister of Justice has been obtained.*

²⁶⁶ Pasal 14 Undang-Undang Notaris Jepang

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 juga terdapat larangan rangkap jabatan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 3 angka g Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.²⁶⁷ Namun tidak terdapat ketentuan mengenai orang-orang tertentu yang tidak diperbolehkan untuk menjabat sebagai Notaris.

b. Tugas dan Tanggung Jawab Notaris

Pada dasarnya tugas utama seorang Notaris/PPAT adalah membuat akta otentik untuk setiap perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum di bidang hukum keperdataan bagi setiap masyarakat yang membutuhkannya. Ketentuan pembuatan akta dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Notaris Jepang secara umum mempunyai prinsip-prinsip sebagai berikut:

- 1) Tidak bertentangan dengan aturan hukum.²⁶⁸
- 2) Dibuat dalam bahasa nasional.²⁶⁹
- 3) Sesuai dengan bentuk dan susunan yang ditetapkan oleh Undang-Undang.²⁷⁰

²⁶⁷ Pasal 3 angka g, tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri, Pejabat Negara, Advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

²⁶⁸ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 26 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁶⁹ Pasal 43 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 27 Undang-Undang Notaris Jepang.

²⁷⁰ Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 36 Undang-Undang Notaris Jepang

4) Para pihak hadir di hadapan Notaris²⁷¹

5) Akta harus dibacakan kepada para penghadap²⁷²

Perbedaan yang ditemui penulis dalam hal pembuatan akta adalah mengenai kehadiran saksi dalam akta. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mempersyaratkan kehadiran paling sedikit 2 (dua) orang saksi saat pembacaan akta.²⁷³ Sedangkan dalam Undang-Undang Notaris Jepang, saksi diperlukan dalam hal-hal tertentu saja, sebagaimana yang ternyata dalam Pasal 30 Undang-Undang Notaris Jepang yang berbunyi sebagai berikut :²⁷⁴

- 1) Dalam hal penghadap adalah seorang buta atau buta huruf, Notaris harus menghadirkan saksi pada saat pembuatan akta.
- 2) Saksi juga diperlukan dalam hal diminta oleh penghadap.

Selanjutnya, juga terdapat perbedaan mengenai orang yang boleh menjadi saksi, yaitu:²⁷⁵

- 1) Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun;
- 2) Cakap melakukan perbuatan hukum;
- 3) Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
- 4) Dapat membubuhkan tandatangan dan paraf;
- 5) Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau pun ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

²⁷¹ Pasal 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 39 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁷² Pasal 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 39 Undang-Undang Notaris Jepang

²⁷³ Pasal 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

²⁷⁴ *If the person who has made the sntrustment is blind or incapable of comprehending characters, the notary shall cause a witness to attend at the time of making a deed, dan the provisions of the preceding paragraph shall apply mutatis mutandis in such cases as the person who has made the entrustment demands a witness to attend.*

²⁷⁵ Pasal 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

Undang-Undang Notaris Jepang mempunyai ketentuan mengenai orang yang dilarang menjadi saksi, yaitu:²⁷⁶

- 1) Orang yang di bawah umur;
- 2) Orang-orang yang disebutkan dalam Pasal 14 Undang-Undang Notaris Jepang, yakni:
 - a) Orang yang pernah dijatuhi hukuman penjara. Pengecualian bagi yang telah menjalani hukuman penjara paling lama dua tahun dan telah selesai menjalani masa hukumannya atau telah dibebaskan.
 - b) Orang yang divonis bangkrut atau pailit yang belum dipulihkan.
 - c) Orang yang telah dipecat sebagai pegawai pemerintahan.
- 3) Orang yang tidak bisa membubuhkan tanda tangannya;
- 4) Orang yang mempunyai kepentingan dengan permasalahan dalam akta.
- 5) Orang yang merupakan wakil atau asisten dari penghadap;
- 6) Istri, kerabat dalam derajat ke-empat, kuasa hokum, curator, atau pegawai atau pembantu dari penghadap;
- 7) Pegawai Notaris.

Dalam hal ini dapat dilihat bahwa pegawai Notaris dilarang untuk dijadikan sebagai saksi, sedangkan pada umumnya, yang menjadi saksi akta dalam praktek di Indonesia adalah pegawai Notaris.

c. Usia Pensiun

Usia pensiun Notaris di Indonesia ditentukan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yaitu 65 tahun dengan perpanjangan maksimal 2 tahun, yakni sampai Notaris yang bersangkutan mencapai usia 67 (enam puluh tujuh) tahun. Di Jepang, usia pensiun Notaris yang ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Notaris Jepang adalah 70 (tujuh puluh) tahun. Yamamoto, seorang Notaris di Jepang mengatakan bahwa 70% (tujuh puluh

²⁷⁶ Pasal 34 Undang-Undang Notaris Jepang

persen) dari jumlah seluruh Notaris di Jepang merupakan pensiunan dari Hakim dan Jaksa.²⁷⁷

d. Notaris Elektronik

Notaris Elektronik merupakan sistem pembuatan akta Notaris yang diselenggarakan melalui media elektronik. Dalam hal ini ditinjau dari dua sisi, yaitu:

- 1) Peran Notaris Elektronik dalam proses pembuatan akta;
- 2) Peran Notaris Elektronik dalam pembuatan akta digital.

Di Jepang, Notaris Elektronik sudah dijalankan sejak 2002. Fungsi Notaris Elektronik adalah untuk:

- 1) Mengotentikkan dokumen elektronik, termasuk anggaran dasar yang dibuat dalam format digital;
- 2) Menetapkan kepastian tanggal dokumen elektronik;
- 3) Pemeliharaan data dokumen elektronik yang telah dinotarisasi;
- 4) Menyediakan duplikat dokumen elektronik tidak lebih dari 3 (tiga) rangkap;
- 5) Menyatakan bahwa dokumen elektronik yang dikeluarkan oleh Notaris lain belum mencapai 3 (tiga) rangkap.

Prosedurnya adalah klien membuat dokumen digital dalam format PDF (*portable document format*) yang disertakan dengan tanda tangan digital. Permintaan tersebut kemudian diproses secara *on line* di website Kementerian Kehakiman, kemudian diteruskan ke pusat Notaris Elektronik JNNA. Pada saat otentikasi dokumen tersebut, pihak yang membuat permohonan dokumen untuk dinotarisasi secara elektronik harus hadir dihadapan Notaris.

²⁷⁷ Yamamoto, *Op, Cit*, halaman 6.

Notaris membuat akta otentik, mempunyai syarat otentisitas akta yaitu hadir dihadapan Notaris, serta pembacaan dan penandatanganan akta yang disaksikan oleh saksi-saksi dan Notaris. Syarat otentisitas tersebut menjadi pertimbangan utama terhadap konsep Notaris Elektronik. Brian Prasetyo mengemukakan beberapa alasan, yaitu :²⁷⁸

- 1) Akta otentik bentuknya ditentukan oleh peraturan dan belum ada peraturan yang menyatakan bahwa akta otentik boleh dalam bentuk elektronik.
- 2) Akta harus ditandatangani dan sampai saat ini belum ada peraturan yang secara eksplisit dan bersifat *lex specialis* yang menyatakan bahwa *Digital Signature* boleh digunakan untuk menandatangani akta otentik.
- 3) Pembuatan akta dan penandatanganan harus dihadiri dan disaksikan oleh Notaris dan para saksi dan sampai saat ini belum ada peraturan yang menyatakan bahwa Notaris boleh menyaksikan penandatanganan melalui media elektronik.

Notaris Elektronik di Jepang memungkinkan pembuatan akta otentik dalam bentuk digital, namun pelaksanaannya masih dengan tetap memperhatikan syarat otentisitas akta, yaitu kehadiran penghadap hadir dihadapan Notaris. Di Indonesia, Notaris Elektronik belum dilaksanakan.

e. Biaya Akta

Di Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menentukan plafon dari biaya Notaris, sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, yaitu: Honorarium ini ditentukan berdasarkan nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari akta tersebut. Nilai ekonomis ditentukan dari objek setiap akta sebagai berikut:

²⁷⁸ Brian Prasetyo, *Peluang Cyber Notary di Indonesia*, diunduh dari <http://staff.blog.ui.ac.id/brian.amy/2009/11/29/peluang-cyber-notary-di-indonesia>.

- 1) sampai dengan Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) atau ekuivalen gram emas ketika itu, honorarium yang paling besar adalah 2,5 % (dua koma lima persen);
- 2) di atas Rp. 100.000.000.- (seratus juta Rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) honorarium yang diterima paling besar 1,5 % (satu koma lima persen);
- 3) di atas Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) honorarium yang diterima didasarkan pada kesepakatan antara Notaris dengan para pihak, tetapi tidak melebihi 1 % (satu persen) dari objek yang dibuatkan aktanya.
- 4) Nilai sosiologis ditentukan berdasarkan sosial dari objek setiap akta dengan honorarium yang diterima paling besar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah).

Biaya Notaris kemudian ditentukan lebih lanjut oleh perkumpulan Notaris di masing-masing daerah sesuai dengan kesepakatan bersama. Biaya Notaris berbeda-beda antara satu daerah dengan daerah lainnya. Pada umumnya biaya yang ditetapkan perkumpulan adalah biaya minimal sebuah akta. Hal ini untuk mencegah persaingan tidak sehat di antara sesama Notaris. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 juga mewajibkan Notaris untuk membuat aktanya tanpa memungut honorarium dimana terhadap klien yang tidak mampu. Berbeda dengan Indonesia, biaya Notaris di Jepang ditetapkan sama dan berlaku secara nasional. Notaris tidak boleh mengurangi biaya yang telah ditetapkan oleh Kementerian.

f. Pengawasan

Pengawasan terhadap Notaris di Indonesia dilaksanakan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan membentuk Majelis Pengawas yang terbagi dalam :

- 1) Majelis Pengawas Daerah;
- 2) Majelis Pengawas Wilayah;
- 3) Dan Majelis Pengawas Pusat.

Terhadap pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris, Notaris dapat dijatuhkan sanksi berupa ²⁷⁹:

- 1) Penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga;
- 2) Teguran lisan;
- 3) Teguran tertulis;
- 4) Pemberhentian sementara;
- 5) Pemberhentian dengan hormat;
- 6) Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pengawasan terhadap Notaris tidak hanya semata terkait pelaksanaan tugas jabatan Notaris agar sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, tapi juga Kode Etik dan tindak-tanduk atau perilaku kehidupan Notaris yang dapat mencederai keluhuran martabat jabatan Notaris. Pengawasan terhadap pelaksanaan Kode Etik Notaris dilakukan oleh Ikatan Notaris Indonesia dengan membentuk Dewan kehormatan. Dewan kehormatan adalah perlengkapan perkumpulan sebagai suatu badan atau

²⁷⁹ Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan yang bertugas untuk:²⁸⁰

- 1) Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik.
- 2) Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung.
- 3) Memberikan saran atau pendapat pada Majelis Pengawas atas dugaan pelanggaran kode etik dan jabatan Notaris.

Dewan kehormatan ini beranggotakan beberapa orang yang dipilih dari anggota biasa atau Notaris yang masih aktif dan werda Notaris (Notaris yang sudah habis masa jabatannya yaitu 67 tahun ke atas). Dalam menjalankan tugasnya, Dewan Kehormatan terbagi dalam struktur sebagai berikut:

- 1) Dewan Kehormatan Pusat, bertugas pada tingkat nasional.
- 2) Dewan Kehormatan Wilayah, bertugas pada tingkat propinsi atau yang setingkat dengan itu.
- 3) Dewan Kehormatan Daerah, bertugas pada tingkat kota/kabupaten.

Sanksi yang dikenakan terhadap anggota peofesi yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa:

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) Pemecatan sementara (schorshing) dari anggota perkumpulan;
- 4) Pemecatan (onzettig) dari anggota perkumpulan;
- 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari anggota perkumpulan;

²⁸⁰ Pasal 1 angka 8 huruf a Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia

Pengawasan Notaris di Jepang dilakukan dibawah Koordinasi Kementerian Kehakiman. Sanksi yang dapat diberikan kepada Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Notaris Jepang, antara lain:²⁸¹

- 1) Teguran;
- 2) Denda tidak melebihi ¥ 50,000;
- 3) Pemberhentian sementara tidak melebihi 1 tahun;
- 4) Dipindahkan;
- 5) Diberhentikan.

D. Rekonstruksi Regulasi Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Berdasarkan Nilai Keadilan

Sanksi dalam perpajakan menjadi penting karena Pemerintah Indonesia memilih menerapkan *Self assessment system* dalam pelaksanaan pemungutan pajak. Berdasarkan sistem ini, wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menyetor, dan melaporkan pajaknya sendiri. Untuk dapat menjalankannya dengan baik, maka setiap wajib pajak berhak memerlukan pengetahuan pajak, baik dari segi peraturan maupun teknis administrasinya agar pelaksanaannya dapat tertib dan sesuai dengan target yang diharapkan.

Jika kita lihat dari sudut pandang yuridis, pajak mengandung unsur pemaksaan, maksudnya yaitu jika kewajiban perpajakan tidak dilaksanakan,

²⁸¹ Pasal 80 Undang-Undang Notaris Jepang

maka konsekuensi hukum yang bisa terjadi, konsekuensi hukum tersebut adalah pengenaan sanksi-sanksi perpajakan. Pada hakekatnya, pengenaan sanksi perpajakan diperlakukan untuk menciptakan kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga perlu untuk wajib pajak memahami sanksi-sanksi perpajakan sehingga mengetahui konsekuensi hukum dari apa yang dilakukan ataupun tidak dilakukan.²⁸²

Undang-undang tidak akan berjalan dengan baik bila tidak adanya sanksi yang diterapkan apabila terjadi pelanggaran atas undang-undang tersebut. Begitu juga undang-undang pajak tidak akan berjalan dengan baik apabila sanksi tersebut tidak diterapkan dengan baik pula. Seharusnya istilah law enforcemen (penegakan hukum) yang sering diperdengarkan sebaiknya terus dijalankan tanpa melihat siapa orangnya. Ada dua (2) jenis sanksi pajak dalam undang-undang pajak, oleh wajib yaitu :

1. Sanksi Pidana Perpajakan

Sanksi pidana pada umumnya diterapkan kepada wajib pajak yang melanggar ketentuan yang dikualifikasikan dan sebagai tindak pidana pajak. Sanksi pidana tersebut diterapkan dikarenakan karena adanya unsur kealpaan atau disebut juga dengan unsur kesengajaan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pendapatan Negara.²⁸³ Wajib pajak (WP) yang karena kealpaan tidak menyampaikan SPTPD (Surat Pemberitahuan Pajak Daerah) atau

²⁸² Diana Sari, Konsep Dasar Perpajakan, (Bandung: Refika Aditama, 2013), hlm.269

²⁸³ Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton, Hukum Pajak (Teori Analisis dan Perkembangannya) edisi 6, (Jakarta: Salemba 4, 2013), hlm.65-67

mengisinya dengan tidak benar/lengkap atau melampirkan keterangan tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan lebih kurang 1 (satu) tahun atau denda lebih kurang 2 (dua) kali jumlah pajak turutan yang tidak atau kurang dibayar. Jika wajib pajak dengan sengaja tidak menyampaikan SPTPD atau mengisinya dengan tidak benar lengkap atau melampirkan keterangan tidak benar sehingga merugikan keuangan daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan kurang lebih 2 (dua) tahun atau kurang lebih 4 (empat) kali jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang dibayar.

Adanya pelanggaran terhadap kewajiban pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak, sepanjang menyangkut tindak pidana dibidang perpajakan, dikenakan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dan Pasal 39 Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yang berbunyi :

Adapun bunyi dari pasal 38 yaitu : “setiap orang yang karena kealpaannya”²⁸⁴.

- a. Tidak menyampaikan surat pemberitahuan, atau
- b. Menyampaikan Surat Pemberitahuan, tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap, atau melampirkan keterangan yang isinya tidak benar sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan Negara dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan setelah perbuatan yang pertama kali

²⁸⁴ *Ibid*, hlm 56

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13A, didenda paling sedikit 1 (satu) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar, dan paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang bayar, atau dipidana kurungan paling singkat 3 (tiga) bulan atau paling lama 1 (satu) Tahun.

Bunyi Pasal 39 ayat (1,2 dan 3) yaitu :

- 1) Setiap orang yang dengan sengaja:
 - a. Tidak mendaftarkan diri untuk diberikan nomor Pokok Wajib Pajak atau tidak melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak;
 - b. Menyalahgunakan atau menggunakan tanpa hak Nomor Pokok Wajib Pajak atau pengukuhan wajib pengusaha kena pajak;
 - c. Tidak menyampaikan surat pemberitahuan;
 - d. Menyampaikan surat pemberitahuan dan/atau keterangan yang isinya tidak benar atau tidak lengkap;
 - e. Menolak untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29
 - f. Memperlihatkan pembukuan, pencatatan, atau dokumen yang palsu atau dipalsukan seolah-olah benar, atau tidak menggambarkan keadaan yang sebenarnya;

- g. Tidak menyelenggarakan pembukuan atau pencatatan di Indonesia, tidak memperlihatkan atau tidak meminjamkan buku, catatan atau dokumen lain;
- h. Tidak menyimpan buku, catatan atau dokumen yang menjadi dasar pembukuan atau pencatatan dan dokumen lain termasuk hasil pengolahan data dari pembukuan yang dikelola secara elektronik atau diselenggarakan secara program aplikasi online di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (11); atau
- i. Tidak menyetorkan pajak yang telah dipotong atau dipungut.

Sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pendapatan Negara dipidana dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) bulan dan paling lama 6 (enam) tahun dan denda paling sedikit 2 (dua) kali jumlah pajak terutang atau tidak atau kurang dibayar.

- 2) Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambahkan satu kali menjadi 2 (dua) kali sanksi pidana apabila seseorang melakukan lagi tindak pidana dibidang perpajakan sebelum lewat 1 (satu) tahun, terhitung sejak selesainya menjalani pidan penjara yang dilakukan.
- 3) Setiap orang yang melakukan percobaan untuk melakukan tindak pidana menyalahgunakan tanpa hak Nomor Pokok Wajib Pajak atau pengukuhan penguasa kena pajak sebagaimana dimkasud pada ayat (1) huruf b, atau menyampaikan surat pemberitahuan dan/atau keterangan yang isinya tidak benar atau tidak lengkap, sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf d,

dalam rangka mengajukan permohonan restitusi atau melakukan kompensasi pajak pada pengkreditan pajak, dipidana dengan pidana penjara paling lambat 6 (enam) bulan dan paling lama 2 (dua) tahun dan paling sedikit 2 (dua) kali jumlah restitusi yang dimohonkan dan/atau kompensasi atau pengkreditan yang dilakukan dan yang paling banyak 4 (empat) kali jumlah restitusi yang dimohonkan dan/atau kompensasi atau pengkreditan yang dilakukan.

Terhadap wajib pajak yang dikenakan sanksi pajak baik itu sanksi administrasi maupun sanksi pidana tentu akan menjadi beban. Oleh sebab itu wajib pajak perlu mengetahui dan memahami berbagai macam sanksi yang diatur di dalam perundang-undangan pajak agar tidak terhindar dari beban tambahan tersebut. Pemberian sanksi tersebut dalam undang-undang pajak pada dasarnya bertujuan untuk terciptanya tertib administrasi di bidang perpajakan dan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban-kewajiban perpajakannya.

Kealpaan yang dimaksud pada Pasal 38 adalah tidak sengaja, lalai ketidak hati-hatian dan tidak memperdulikan kewajibannya, sehingga perbuatannya tersebut mengakibatkan kerugian bagi Negara. Perbuatan sebagai akibat kealpaan dalam ilmu hukum dikategorikan sebagai pelanggaran. Apabila dilakukan dengan sengaja, maka perbuatan itu akan dikategorikan sebagai kejahatan. Sedangkan tindak pidana diatas, tentunya berkaitan dengan berat ringannya ancaman pidana kedua

perbuatan tersebut. Ancaman hukuman atas perbuatan yang bersifat kealpaan lebih ringan dibandingkan dengan perbuatan yang bersifat unsur kesengajaan.

2. Sanksi Administrasi Perpajakan

Penerapan sanksi administrasi umumnya dikenakan karena wajib pajak melanggar hal-hal yang bersifat administratif yang diatur dalam undang-undang pajak. Misalnya sja terlambat membayar pajak sesuai batas waktu yang ditentukan, wajib pajak salah dalam melakukan perhitungan jumlah pajak yang masih harus dibayar. Tujuan pemberian sanksi bisa dimaknai sebagai suatu cara menambah penerimaan negara terlebih apabila besaran sanksi yang dikenakan tergolong pada nilai nominal yang cukup besar jumlahnya. Pada Pasal 13 ayat (3) undang-undang ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) yang diatur dalam pasal 13A UUP.

Selain itu, besaran sanksi berupa denda sebesar 4 (empat) kali dari jumlah yang kurang bayar sebagaimana diatur dalam Pasal 44B Undang-undang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan seakan menjadi cara pembenar bagi Pemerintah untuk mendapatkan uang pajak dari sanksi pajak. Terhadap wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan dapat dikenakan sanksi, adapun sanksi administrasi pajak dapat dibagi menjadi tiga macam yaitu :

a. Sanksi administrasi berupa denda

- b. Sanksi administrasi berupa bunga, dan
- c. Sanksi administrasi berupa kenaikan.

Adapun pengertian sanksi administrasi adalah sanksi yang dikenakan apabila wajib pajak melakukan pelanggaran administratif dalam perpajakan. Misalnya saja keterlambatan penyampaian surat pemberitahuan menurut Undang-undang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan NO.28 Tahun 2007 dan sekarang telah berubah menjadi Nomor 16 Tahun 2009. Sanksi administrasi terdiri dari atas 3 (tiga) macam yaitu :

a. Sanksi Administrasi Berupa Denda

Sanksi denda adalah jenis sanksi yang paling banyak ditemukan dalam undang-undang perpajakan. Terkait besarnya denda dapat ditetapkan sebesar jumlah tertentu, presentase dari jumlah tertentu, atau suatu angka perkalian dari jumlah tertentu. Pada sejumlah pelanggaran, sanksi denda ini akan ditambah dengan sanksi pidana, pelanggaran yang juga dikenai sanksi pidana ini adalah pelanggaran yang sifatnya alfa atau disengaja.

b. Sanksi Administrasi Berupa Bunga

Sanksi administrasi berupa bunga dikenakan atas pelanggaran yang menyebabkan utang pajak menjadi lebih besar, jumlah bunga dihitung berdasarkan presentase tertentu dari suatu jumlah, mulai dari saat bunga itu menjadi hak/kewajiban sampai dengan saat diterima dibayarkan.

Terdapat beberapa perbedaan dalam menghitung bunga utang biasa dengan bunga utang pajak. Penghitungan bunga utang pada umumnya

merupakan bunga majemuk (bunga berbunga), sementara sanksi bunga dalam ketentuan pajak tidak dihitung berdasarkan bunga majemuk. Besarnya bunga akan dihitung secara tetap dari pokok pajak yang tidak/kurang bayar. Tetapi, dalam hal wajib pajak hanya membayar sebagian atau tidak membayar sanksi bunga yang terdapat dalam Surat Ketetapan Pajak yang telah diterbitkan, maka sanksi bunga tersebut dapat ditagih kembali dengan disertai bunga lain.

Perbedaan yang lain dengan bunga utang pada umumnya adalah sanksi bunga dalam ketentuan perpajakan pada dasarnya dihitung 1 (satu) bulan penuh. Dengan kata lain, bagian dari bulan dihitung 1 (satu) bulan penuh atau tidak dihitung secara harian. Sanksi administrasi berupa bunga tergolong sebagai sanksi yang lebih berat jika dibandingkan dengan denda, sanksi bunga diatur dalam berbagai pasal terkait dengan persoalan kesalahan yang dilakukan wajib pajak terdapat pada pasal :

1. Pasal 8 ayat (2) dan (2a);
2. Pasal 9 ayat (2) dan (2b);
3. Pasal 13 ayat (2) dan (5)
4. Pasal 14 ayat (3), (4), dan (5);
5. Pasal 15 ayat (4);
6. Pasal 19 ayat (2) dan (3).

c. Sanksi Administrasi Berupa Kenaikan

Sanksi Administrasi berupa kenaikan merupakan sanksi administrasi dengan memberikan sejumlah kenaikan pada besaran pajak yang harus dibayar. Jika dihitung secara nominal sanksi kenaikan merupakan sanksi administrasi yang paling berat dari pada sanksi denda maupun sanksi bunga. Sanksi kenaikan diatur dalam beberapa ketentuan yaitu sebagai berikut :

1. Pasal 8 ayat (5);
2. Pasal 13 ayat (3) huruf a,b, dan c;
3. Pasal 13A;
4. Pasal 15 ayat (2);
5. Pasal 17C ayat (5) dan Pasal 17D ayat (5)

**Dasar Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah
Berdasarkan Nilai Keadilan**

No.	Perihal	Uraian
1.	Dasar Rekonstruksi	Memadukan kearifan local nilai keadilan dengan kearifan internasioanl mengenai peran Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP
2	Rekonstruksi Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997	1. Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib

	tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pasal Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah	Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. 2. Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah “Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah”
3	Tujuan Rekonstruksi	Memberikan rasa keadilan bagi masyarakat melalui peran Notaris -PPAT dalam Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Rekontruksi Regulasi Penetapan NJOP untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Berdasarkan Nilai Keadilan

No	Sebelum Rekontruksi	Kelemahan	Rekontruksi
----	---------------------	-----------	-------------

1	<p>Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan</p> <p>“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Membatasi tugas dan kewenangan Notaris-PPAT - Belum ada kontribusi dari Notaris PPAT dalam upaya peningkatan Pajak Daerah - 	<p>“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris diberikan kewenangan dengan persetujuan Kepala Daerah dalam menentukan nilai pajak untuk peningkatan pembayaran pajak berupa setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”</p>
2	<p>Pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah</p> <p>“Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah”</p>	<p>Masih dilakukan secara subyektif nilai transaksi dasar perhitungan BPHTB</p> <p>Belum ada kontribusi dari Notaris PPAT dalam upaya peningkatan Pajak Daerah</p>	<p>“Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan melibatkan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”</p>

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

1. Regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saat ini belum memenuhi nilai keadilan, dikarenakan denda yang dikenakan kepada PPAT tidak tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah selanjutnya dasar penerapan sanksi denda tersebut dan tata cara pelaksanaannya belum ada yang mengaturnya, dan siapa yang memberikan sanksi administratif denda tersebut, pada dasarnya yang memberi sanksi adalah undang-undang, namun dalam sanksi denda yang diberikan kepada PPAT tidak dipertegas bahwasannya siapa yang memberikan sanksi denda tersebut, apakah yang memberikan sanksi administrasi denda tersebut Direktorat Jenderal Pajak, yang dijalankan oleh Badan Pertanahan Negara dan diawasi Misalnya saja ketika terjadi balik nama jual beli.
2. Kelemahan regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah saat ini, yaitu: (1) Kelemahan Dari Aspek Regulasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, (2) Kelemahan Dari Aspek Struktural Pelaksanaan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), (3) Kelemahan Dari Aspek PPAT Dalam Pelaksanaan Pengawasan dan Pengamanan Penerimaan BPHTB, (4)

Kelemahan Dari Aspek Sanksi Perpajakan Atas PPAT Yang Tidak Melaksanakan Ketentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

3. Rekonstruksi regulasi penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan yakni Kepala Daerah dalam menetapkan besarnya nilai jual objek pajak (NJOP) wajib mendasarkan sebagaimana diperintahkan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 betul-betul mencerminkan nilai yang sebenarnya atau nilai pasar, yang merupakan NJOP yang berbasis nilai keadilan. Kepala Daerah dalam menetapkan nilai jual objek pajak (NJOP) yang berbasis nilai keadilan tersebut, dapat berkoordinasi dengan instansi lain yang terkait dan berkepentingan di antaranya adalah Notaris-PPAT berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehingga berbunyi PPAT dan Notaris diberikan kewenangan dengan persetujuan Kepala Daerah dalam menentukan nilai pajak untuk peningkatan pembayaran pajak berupa setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kantor Pelayanan Pajak dan Kantor Pertanahan (berdasarkan pasal 7 ayat 2 huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014), dengan mengubah

pasal 40 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang berbunyi “Besarnya Nilai Jual Objek Pajak oleh Kepala Daerah ” sehingga berbunyi “Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah dengan berkoordinasi dengan melibatkan Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.

B. Saran

1. Diharapkan Notaris selaku PPAT dapat memberikan penjelasan yang baik kepada kliennya, dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pajak NJOP, dan diharapkan bahwa Notaris sebagai salah satu mitra kerja aparatur pajak yang juga adalah salah satu pejabat negara dapat membantu berperan aktif dalam hal menegakkan hukum pajak, sehingga tercapai kepastian hukum dalam bidang perpajakan.
2. Kerjasama yang sudah terjalin dengan baik antara pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan Daerah dengan Notaris/PPAT, BPN serta KPP Pratama dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di daerah harus terus ditingkatkan mengingat peningkatan pelayanan yang baik kepada Wajib Pajak mempunyai peranan dalam meningkatkan potensi dari pajak NJOP.
3. Pemerintah Kabupaten Kendal hendaknya melakukan pengawasan dan pengendalian secara sistemik dan terus menerus sehingga tidak terjadi penyimpangan pelaksanaan pemungutan pajak NJOP di lapangan.

C. Implikasi Kajian Disertasi.

1. Implikasi Paradigmatik

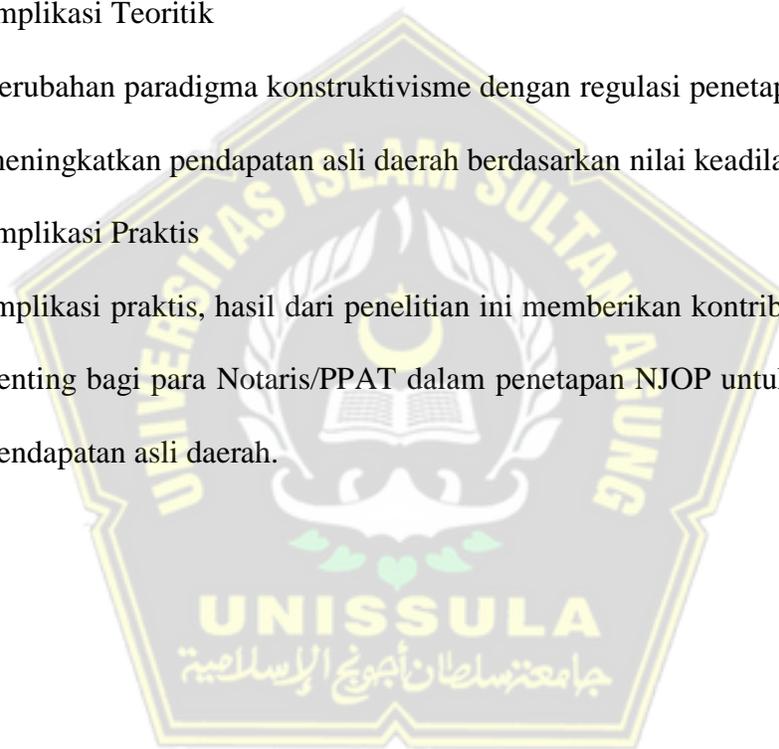
Perubahan paradigma konstruktivisme dengan regulasi penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.

2. Implikasi Teoritik

Perubahan paradigma konstruktivisme dengan regulasi penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah berdasarkan nilai keadilan.

3. Implikasi Praktis

Implikasi praktis, hasil dari penelitian ini memberikan kontribusi yang sangat penting bagi para Notaris/PPAT dalam penetapan NJOP untuk meningkatkan pendapatan asli daerah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- AA. Qadri, 1987, *Sebuah Potret Teori dan Praktek Keadilan Dalam Sejarah Pemerintahan Muslim*, PLP2M, Yogyakarta
- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press
- Adjie, Habib, 2011, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang JabatanNotaris)*, Bandung: Refika Aditama
- Adjie, Habib, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- A. Gunawan Setiardja, 1990, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Yogyakarta: Kanisius
- Ahmad Munif Suratmaputra, 2002, *Filsafat Hukum Islam Al-Ghazali; Masalah Mursalah & Relevansinya dengan Pembaharuan Hukum Islam*, Jakarta: Pustaka Firdaus
- Ahmad Zaenal Fanani, 2010, *Teori Keadilan dalam Perspektif Filsafat Hukum dan Islam*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia
- Andasmita, Komar, 1991, *Notaris I*, Sumur Bandung: Sumur
- Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press
- A. Purwono.2010. *Dasar-Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*. Jakarta: Erlangga.
- Arief Sidharta, *Ilmu Hukum Indonesia*, FH Unika Parahyangan, Bandung, 2010.
- Aristansti Widyaningsih, 2011, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta

- Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Bandung, Universitas Parahyangan
- Bambang Prakosa, Kesit. 2005, *Pajak dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi, Yogyakarta: UII Press
- Bambang Sunggono, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Barata, Atep Adya, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Menghitung Obyek Pajak dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta: Kelompok Gramedia
- Budiono, Herlien, 2007, *Notaris dan Kode Etiknya, Upgrading dan Refreshing Course National* Ikatan Notaris Indonesia, Medan
- Burton, Richard, 2009, *Kajian Aktual Perpajakan*, Jakarta: Salemba Empat
- Bohari, 2011, *Pengantar Hukum Pajak*. Makassar: Raja Grafindo Persada
- Brotodihardjo, R. Santoso, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: Refika Aditama
- Chomzah, Ali Achmad, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jilid 2, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, 2008, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Darwin, 2010, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, ed.1, Jakarta : Penerbit Mitra Wacana Media
- Devano, Sony dan Siti Kurnia Rahayu, 2006, *Perpajakan: Konsep, Teori, dan Isu*, Jakarta: Kencana
- Direktorat Jenderal Pajak. 2005, *Masalah Pajak di Indonesia*, Jakarta
- Drs. Waluyo, MSc, MM, Akt dan Drs. Wirawan B. Ilyas, MSi, 1999, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Penerbit Salemba Empat
- Eriyanto. *Analisis Wacana*, 2004, *Pengantar Analisis Isi Media*, Yogyakarta, LKIS

- F.A.M. Stroink dalam Abdul Rasyid Thalib, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- G. Brouwer dan Schilder, 1998, *A Survey of Dutch Administrative Law*, Nijmegen: Ars Aequilibrari
- Glenn R. Negley, "Justice", dalam Louis Shores, ed., *Collier's Encyclopedia*, Volume 13, Crowell_Collier, 1970.
- Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama
- Hamid S Attamimi, *Teori Perundang-undangan Indonesia*, Orasi Ilmiah Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap FH-UI, Jakarta, 25 April 1992, hal.3 dan lihat Soerjono Soekanto (I), *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981,
- Hamka, 1983, *Tafsir Al-azhar Jus V*, Jakarta: Putaka Panji Mas
- Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta Timur: Dunia Cerdas
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Haula Rosdiana dan Rasin Tarigan. *Perpajakan: Teori dan Aplikasi Edisi 1*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Indroharto, 1994, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- James E. Mauch, Jack W. Birch, 1993, *Guide to the successful thesis and dissertation*, Books in Library and Information Science, Marcel Dekker Inc, New York
- Jeddawi, Murtir, 2008, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, Manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*, Yogyakarta: Total Media

- J. Kartini Soejendro, 2001, *Perjanjian Peralihan hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius
- Joko Subagyo, 2006, *Metode penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima, Jakarta: Rineka Cipta
- Komar Andasmita, 1984, *Notaris I*, Bandung: Sumur
- Lexy J. Moleong, 1996, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Roskarya
- Liliana Tedjosaputro, 1991, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, CV. Agung, Semarang
- Madjid Khadduri, 1999, *Teologi Keadilan (Perspektf Islam)*, Surabaya: Risalah Gusti
- Mardiasmo. 2011, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Penerbit Andi
- Max Weber, 1985, *The Protestant Ethic and The Spirit of Capitalisme*, New York
- Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Miyasto, 1997, *Sistem Perpajakan*, Yogyakarta: PT. Liberty
- MjW institute, 2016, *Revolusi Mental PPAT*, Jakarta
- Mohammad Hashim Kamali, 2008, *Membumikan Syariah; Pergulatan Mengaktualkan Islam (terjemahan)*, Bandung: Mizan
- Morissan, 2009, *Teori Komunikasi Organisasi*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Muhammad Tahir Azhary, *Negara Hukum: Suatu Studi tentang Prinsip-Prinsipnya Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992
- Mustofa, 2012, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Cetakan Kedua*, Yogyakarta: Karya Media

- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju
- Notohamidjojo, 1973, *Kata Pengantar Rahasia Hukum*, Jakarta: BPK Gunung Mulia
- Oemar Seno Adji, 1966, *Seminar Ketatanegaraan Undang-Undang Dasar 1945*, Jakarta: Seruling Masa
- Oemar Seno Adji, 1980, *Peradilan Bebas, Negara Hukum*, Jakarta: Erlangga
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia Edisi Khusus*, Peradaban, Surabaya
- Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya
- P. Mariot Siahaan. 2005. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Prakosa, Kesit Bambang, 2005, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Yogyakarta: UII Press
- Rashid, Harun Al, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Resmi, Siti, 2003, *Perpajakan: Teori dan Kasus*, Edisi Pertama, Jakarta: Salemba Empat
- Rosdiana, Haula dan Rasin Tarigan, 2005, *Perpajakan: Teori dan Aplikasi*, Edisi 1, Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Rusadi Kantaprawira, 1998, *Hukum dan Kekuasaan*, Makalah, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia
- Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- R, Subekti, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita

- Sari, Diana, 2013, *Konsep Dasar Perpajakan*, Bandung: Refika Aditama
- S.F. Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Hukum Pajak Material*, Yogyakarta: Graha Ilmu
- Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa
- Siahaan, Marihot Pahalamana, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, ed.1 ,cet.1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Soemitro, Rochmat, 1992, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung : PT. Eresco
- Soemitro, Rochmat, 1993, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Bandung: PT. Eresco
- Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press
- Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, 2004, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung: Alumni
- Sugiyono, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*, Bandung: Alfabeta
- Sulihandari, Hartanti & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta Timur: Dunia Cerdas
- Sumardjono, Maria S.W., 2002, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara
- Sutedi, Adrian, 2008, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Suwoto Mulyosudarmo, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 1990).

- Tahir Azhary, 2003, *Negara Madinah dan Masa Kini*, Edisi Kedua, Jakarta: Kencana
- Teguh Prasetyo, 2013, *Hukum dan Sistem Hukum Berdasarkan Pancasila*, Cet., Yogyakarta: Pertama Perkasa
- Teguh Prasetyo dan Abdul Hakim Barkatullah, 2012, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum, Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Teguh Prasetyo dan Arie Purnomosidi, 2014, *Membangun Hukum Berdasarkan Pancasila*, Bandung: Nusa Media
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan ke-3, Jakarta: Penerbit Balai Pustaka
- Tobing, G.H.S Lumban, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Jakarta: Penerbit Erlangga
- Veroordeningen, Engelbrecht De Wetboeken wetten en, 1998, *Benevens de Gronwet van de Republiek Indonesie*, Jakarta: Ichtiar Baru-Van Voeve
- Wahjono, Padmo, 1984, *Undang-Undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaan*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas. 2003, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat
- Widyaningsih, Aristansti, 2011, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta
- Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton. 2010. *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat
- Y, Sri Pudiarmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Penerbit Andi Offset
- Zainuddin Ali, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Zamroni, 1992, *Pengembangan Pengantar Teori Sosial*, Jakarta: Tiara Yoga

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan

C. Artikel, Disertasi, Karya Ilmiah

- Eka An Aqimuddin, *ISLAM SEBAGAI SUMBER HUKUM INTERNASIONAL*, Masalah - Masalah Hukum, Jilid 45 No. 4, Oktober 2016, hlm. 318-325, <http://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/13741/10455>
- <http://www.ti.or.id/index.php/news/2014/01/03/embrio-korupsi-masuk-desa>, (Diakses 18 Februari 2020).
- Marzuki, *Memahami Hakikat Hukum Islam*, hlm. 4, tersedia di website <http://staff.uny.ac.id/content/drs-marzuki-mag>, diakses pada tanggal 21 Juni 2019.
- Materi Seminar dari Direktorat Pengaturan Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah, Ruang Dan PPAT, *Implementasi Terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016*, FGD, Semarang, 26 November 2016
- Ratih Harinsari, Tjahjanulin Domai, Abdul Wachid, “Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri (Studi pada Dinas Pendapatan Kabupaten Kediri)”, *Jurnal Administrasi Publik (JAP)*, Vol 1, No. 2 April 2013

- Ovelia Veradina Imbing, “Analisis Penetapan NJOP dan Implikasinya terhadap Penerimaan PBB di Kota Manado”, Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi (EMBA) Vol. 1 No. Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, (Surabaya: Refika Aditama, 2009)

