

FUNGSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN UNTUK JAMINAN KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH¹

Oleh: Husnayati²

Abstract: Many land disputes certificate, create doubt for the public to make registration of land rights, is also supported by the obligation to pay taxes of Land and Buildings / BPHTB, this is considered encumber and tax BPHTB considered to be an obstacle in the land rights registration process, on the grounds the cost of Registration Land Rights doubled, the certification process is long and rambling. But by paying taxes BPHTB designated as one of the conditions for land rights registration are expected to be useful to get legal certainty and justice for holders of land rights but the setting is not justified because the certificate holder still stumble problem to be defeated in court, it means that although the tax payment BPHTB been conducted, legal certainty and fairness for taxpayers can not be fulfilled and clarity regarding the function of Deed Land Officer / PPAT in making deed as proof he had done certain legal actions concerning land rights / property apartment units used as the basis Registration Land rights are very important.

¹ Jurnal ini adalah ringkasan Tesis yang berjudul "**Fungsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Jaminan Kepastian Hukum Dan Keadilan Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah**", yang ditulis oleh **Husnayati** dengan pembimbing **Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc** dan **Amin Mansur, S.H., M.H.**, pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

² Penulis adalah mahasiswa Kenotariatan Angkatan tahun 2013, Universitas Sriwijaya Palembang

The research raises legal issues concerning, How function BPHTB in the Registration Land Rights, Do Taxes BPHTB become an obstacle in the land rights registration process, and How should the function of PPAT on the implementation of the tax BPHTB to guarantee legal certainty and fairness in land rights registration process.

This research uses method of legal research, materials research using primary research, secondary and non-legal. This research uses three (3) methods of legal research approach, the historical approach, Law Approach, the conceptual approach.

Results of the study describes the function of BPHTB in Land Rights Registration process, explaining Taxes BPHTB whether an obstacle in the registration process Land rights, and explain the function of PPAT, towards the implementation of the tax BPHTB to guarantee legal certainty and fairness in the land rights registration process.

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah sesuatu yang menjadi tempat atau ruang terhadap segala kegiatan atau aktifitas hidup dan kehidupan manusia, guna tanah juga merupakan salah satu sarana untuk meningkatkan perekonomian suatu negara, selain itu fungsi tanah

semakin penting dan sangat strategis dalam pelaksanaan pembangunan masyarakat adil dan makmur.³

Kebutuhan terhadap tanah sebagai tempat bermukim atau tempat dilakukannya suatu usaha membuat tanah jadi bernilai ekonomis sehingga harga tanah semakin melambung, banyaknya transaksi jual beli terhadap tanah yang dilakukan oleh masyarakat membuat kita dapat memprediksikan adanya keterkaitan yang saling mempengaruhi antara jumlah penduduk yang hendak melakukan transaksi jual beli tanah dengan adanya kewajiban untuk melakukan pembayaran pajak yaitu pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan setiap adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Dengan tercapainya kelancaran dalam pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang didukung adanya Sumber daya tanah yang mempunyai nilai sempurna apabila mencakup nilai produksi, nilai lokasi, nilai lingkungan, maupun nilai sosialnya namun pada umumnya memberikan indikasi bahwa nilai tanah berlangsung tidak utuh, dalam arti lebih rendah dari yang diharapkan, kadangkala hanya mencakup salah satu nilai, sedang nilai-nilai lainnya terabaikan sebab masalah tanah

³ Oka Mahendra dan Hasanuddin, 1997. *Tanah dan Bangunan: Tinjauan dari Segi Yuridis dan Politis*, Jakarta: Pustaka Manikgeni, Hal. 137

mencakup kebutuhan yang amat mendasar untuk kesejahteraan masyarakat, maka perlu adanya jaminan kepastian hukum dan keadilan atas tanah.⁴

Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan keadilan, Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mempunyai maksud dan tujuan meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di seluruh Indonesia serta apabila kepastian hukum dan keadilan telah tercapai maka akan menghasilkan perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia. Dasar kepastian hukum dalam pelaksana Peraturan Dasar Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, adanya hubungan atas hal tersebut dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang-Undang pokok agraria telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh Indonesia.

Dengan didaftarkannya kepemilikan atas tanah yang bertujuan mendapatkan jaminan kepastian hukum atas perolehan hak atas tanah, selain itu tanah akan bernilai ekonomis, terdaftarnya hak atas tanah maka tidak akan terlepas dari adanya

⁴ Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Hukum tanah Nasional jilid I*, Jakarta: Djambatan, Hal.18.

kewajiban lain oleh seseorang atau Badan Hukum tertentu yaitu dikenakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau/bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau/bangunan (BPHTB), berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan atau/bangunan kemudian diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan sekarang diganti dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Undang-Undang Pajak Daerah (UU PDRD).

Seiring dengan adanya otonomi daerah dan terjadi pemekaran wilayah atau/provinsi maka yang awalnya pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dipungut oleh Pemerintah Pusat, tetapi sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), mulai 1 Januari 2011, kewenangan pemungutan pajak dialihkan menjadi pajak daerah yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.⁵ Pengalihan wewenang pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah Daerah merupakan pengalihan seluruh rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang

⁵http://id.wikipedia.org/wiki/Bea_Perolehan_Hak_atas_Tanah_dan_Bangunan, diakses tanggal 08 Mei 2015.

terhutang, pelaksanaan kegiatan penagihan pajak terhadap wajib pajak serta pengawasan penyetorannya yang selama ini dilakukan oleh Pemerintah Pusat sekarang wewenang dari Pemerintah Daerah.⁶

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perolehan hak yang didasarkan pada perbuatan hukum jual beli atas tanah dirumuskan dalam pasal 87 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa jual beli adalah harga transaksi, atau apabila harga transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka yang digunakan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan,⁷ dari sisi ini pelaksanaan aspek perpajakan khususnya dalam jual beli tanah atau bangunan perlu mendapatkan kajian lebih lanjut ditinjau dari aspek hukumnya, hal ini menjadi penting mengingat kontribusi yang dihasilkannya untuk Negara,

Dengan adanya kewajiban membayar BPHTB, sebagian pemilik tanah mengeluh dikarenakan pembayaran BPHTB tidak membawa dampak positif bagi mereka tetap saja tidak bisa

⁶<http://eddiwahyudi.com/2010/12/31/mulai-1-januari-2011-bphtb-telah-resmi-menjadi-pajak-daerah/>, diakses tanggal 20 Agustus 2015.

⁷Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UUPDRD) Pasal 87 ayat (3).

menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi pemilik tanah, terbukti terjadi sengketa atas tanah (tanah yang bersertipikat) di pengadilan dapat dikalahkan, padahal sipemilik tanah sudah membayar BPHTB yang merupakan pemenuhan prosedural dalam proses Pendaftaran Tanah, selain itu pemilik tanah merasa terbebani karena mahalnya biaya pembayaran BPHTB, Wajib Pajak menganggap bahwa pembayaran BPHTB ini menghambat dalam proses Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk itu banyak yang mengurungkan niat mereka untuk melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah, pencapaian tujuan dari pemerintah untuk kemakmuran dan keadilan rakyat belum tercapai dikarenakan belum terpenuhinya Jaminan Kepastian Hukum Dan Keadilan bagi Wajib Pajak dengan adanya BPHTB.

B. Isu Hukum

Berdasarkan atas Latar Belakang yang telah penulis uraikan diatas, ada beberapa isu hukum yang penulis bahas dalam penulisan jurnal ini, yaitu:

1. Bagaimanakah fungsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah?
2. Apakah dengan adanya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berpengaruh terhadap Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah?

3. Bagaimanakah seharusnya fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk jaminan kepastian hukum dan keadilan dalam proses Pendaftaran Hak Atas Tanah?

C. Kerangka Konseptual

1. Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Kantor Pertanahan) untuk menjamin Kepastian Hukum terhadap hak-hak atas tanah, sebagaimana yang di amanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemerintah mempunyai kewajiban untuk menyelenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia dan pemegang hak/pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah mereka agar sah dan diakui oleh pemerintah.

Pengertian Pendaftaran Tanah dapat dilihat di dalam ketentuan umum Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997, yang menyatakan dengan jelas apa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi: pengumpulan,

pengolaan, pembukuan, dan penyajian, dan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah dilakukan melalui 2 cara, Kegiatan Pertama dilakukan pada sistem Pendaftaran Tanah pertama kali, dan Kegiatan Pendaftaran yang Kedua dilakukan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Pada Sistem Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pendaftaran yang kedua, Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁸

⁸ Adrian Sutedi.2006. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* .Jakarta: Sinar Grafika.hal. 113.

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak, 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, selain itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan merupakan sesuatu yang dianggap wajar untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁹

Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) merupakan salah satu Pajak Daerah, sehingga sebagai konsekuensinya tidak hanya pemungutan tetapi segala sesuatu yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) kewenangannya menjadi milik pemerintah daerah Kabupaten / Kota.¹⁰

⁹ Mardiasmo.2006,*Perpajakan edisi Revisi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset., hal. 323.

¹⁰ Lihat pasal 88 UU NO. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Retribusi Daerah atau dikenal dengan UU PDRD

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat 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. Hubungan dengan Pendaftaran Tanah pada pencatatan data yuridisnya, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting.

Menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keterkaitan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yaitu mempunyai kepentingan yang berhubungan

dengan salah satu tugasnya sebagai pejabat umum yang membantu pemerintah melakukan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kepentingan tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Bangunan (PPAT) dapat membuat akta otentik. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu unsur utama dalam rangka pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, hal yang paling mendasar didalam melakukan transaksi jual beli adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB),¹¹

4. Jaminan Kepastian Hukum dan Keadilan Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah

Wujud nyata dari Kepastian hukum dengan Fungsi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk menjamin kepastian hukum dan Keadilan dalam proses pendaftaran hak atas tanah dapat terwujud juga dengan memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak.¹² Satjipto Raharjo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹³

¹¹ lihat Pasal 2 Tugas Pokok Dan Kewenangan PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹² Theo Huijbers. 1982. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah.*, Jakarta: Kanisius, hal. 163.

¹³ Satjipto Raharjo. *Op.Cit.*,hal.69.

D. Metoda Penelitian

1. Jenis penelitian ini dilakukan dengan Metoda Penelitian Hukum untuk mendapatkan pemahaman yang lebih dalam mengenai gejala hukum tertentu.¹⁴
2. Bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Bahan Hukum Primer, Sekunder, Non-Hukum.
3. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang bertujuan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang diteliti, yaitu:
 1. Pendekatan Sejarah Hukum (*LegalHistorical Approach*).¹⁵
 2. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)¹⁶
 3. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)¹⁷

E. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Pengumpulan sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi yang berhubungan dengan penelitian, juga bahan-bahan non hukum yang berhubungan dengan penelitian yaitu fungsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Media Prenada Group. hal.35.

¹⁵ *Ibid* . hal.126

¹⁶ *Ibid.*, hal.96.

¹⁷ *Ibid.* hal.137

untuk Menjamin Kepastian Hukum dan Keadilan Dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Atas Tanah.¹⁸

F. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Kegiatan pengolahan bahan penelitian pada dasarnya adalah proses untuk dilakukan dengan penghimpunan, mencatat, menyusun ulang, menempatkan data menurut kerangka sistematika pada permasalahan, sehingga diharapkan dengan pengolahan bahan penelitian permasalahan yang berhubungan dengan Fungsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) untuk Menjamin Kepastian Hukum dan Keadilan Dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Atas Tanah dapat terselesaikan.¹⁹

G. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Teknik analisis Penelitian ini dilakukan secara kualitatif, komprehensif, yang artinya penulis dapat menguraikan dan menjelaskan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, jelas dan efektif dari berbagai aspek sehingga memudahkan penulis untuk memahami hasil analisis tentang fungsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

¹⁸ *Ibid.*, hal. 170.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 126.

untuk Menjamin Kepastian Hukum dan Keadilan Dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Atas Tanah.²⁰

G. Teknik Penarikan Kesimpulan dan Preskripsi

Teknik Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metoda berfikir deduktif yaitu Cara berfikir yang berpangkal dari pengajuan premis mayor ke pengajuan premis minor kemudian ditarik suatu kesimpulan.²¹ Penarikan kesimpulan dalam penelitian bukan untuk menguji hipotesis, konsekuensinya kesimpulan yang ditarik dari penelitian hukum bukan menghasilkan diterima atau ditolaknya hipotesis, bahan hukum yang digunakan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum untuk menjawab isu hukum,²² serta memberikan *preskripsi* berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan yang berhubungan dengan Fungsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) untuk Menjamin Kepastian Hukum dan Keadilan Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah.²³

²⁰ *Ibid.* hal.171.

²¹ *Ibid.* Pengertian Premis Mayor adalah aturan hukum sedangkan Premis Minor adalah fakta hukum .hal . 47.

²² *Ibid.* hal. 202.

²³ *Ibid.* Pengertian *Preskripsi* adalah ilmu hukum yang mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum untuk kebutuhan praktis dan akademis.hal. 171.

II. PEMBAHASAN

A. Fungsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah

Seiring dengan pelaksanaan Otonomi Daerah diberlakukanlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut dengan UU PDRD yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 2010. Dengan di berlakukannya UU PDRD maka UU BPHTB tidak berlaku lagi. Dalam pelaksanaan BPHTB sebagai Pajak Daerah mulai berlaku efektif tanggal 1 Januari 2011 untuk seluruh wilayah Indonesia, sebagaimana menurut Ketentuan Penutup yang menyatakan bahwa: dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun, Menteri Keuangan bersama Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah.

Pemungutan BPHTB di Indonesia dilakukan dengan menerapkan *self assessment system*, di mana wajib pajak atau pengusaha kena pajak diberi kepercayaan untuk melakukan kewajiban pajaknya dengan: menghitung sendiri dasar pengenaan pajak, menghitung sendiri pajak yang terutang, menghitung sendiri pembayaran pajak baik yang dibayar sendiri maupun yang dibayar melalui pemotongan atau pemungutan oleh orang lain, membayar sendiri jumlah pajak yang terutang yang

dimaksud dan melaporkan sendiri perhitungan tersebut dengan mengisi Surat Pemberitahuan dan menyampaikan ke kantor Direktorat Jenderal Pajak tempat wajib Pajak terdaftar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.²⁴

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan atas adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang disebabkan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bagi pihak yang menerima peralihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan kewajiban dalam pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh Undang-Undang. Setiap undang-undang pajak harus menentukan dengan jelas kapan saat dan tempat pajak terutang, sehingga jika diperlukan, penelitian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pemeriksaan lapangan.

Dalam pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku

²⁴Erly Suandi, 2002. *Hukum Pajak*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat, hal 25.

pihak yang diberi kepercayaan oleh wajib pajak untuk menghitung dan mengurus semua pembiayaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli selanjutnya mengajukan permohonan kepada pihak Dinas Pemerintahan Daerah (DISPENDA), Kemudian Pihak DISPENDA melakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Dalam hubungannya dengan Pendaftaran Tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) berfungsi sebagai salah satu syarat untuk melakukan proses Pendaftaran Hak Atas Tanah. Untuk itu BPHTB disebut juga dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang didapat melalui perbuatan atau proses dalam pelaksanaan transaksi jual beli hak atas tanah yang telah disepakati oleh wajib pajak, para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dapat menandatangani Akta Jual Beli setelah melakukan permohonan untuk pembayaran BPHTB-nya kemudian melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah, sehingga tanah yang dimohonkan tersebut mendapatkan status kepemilikan yang sah (sertipikat hak atas tanah) guna adanya

jaminan kepastian hukum dan terdapatnya keadilan bagi Wajib Pajak atas Pendaftaran Tanah tersebut.

Jaminan Kepastian Hukum yang didapat oleh Wajib Pajak setelah melaksanakan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu setelah melakukan pembayaran BPHTB maka Wajib Pajak dapat melaksanakan jual beli dan dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, sebagai salah satu syarat untuk melakukan Pendaftaran Tanah. Keadilan yang didapat oleh Wajib Pajak setelah melaksanakan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah keadilan Konvensional yang artinya bahwa wajib pajak akan mendapatkan prestasi atas kepatuhannya terhadap peraturan yaitu mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah.²⁵

B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dapat Menghambat Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah ketentuan perpajakan yang dikenakan dengan objek tanah dan sangat terkait dengan Pendaftaran Tanah. Kewajiban perpajakan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB kemudian dengan adanya otonomi daerah mengalami perubahan wewenang dengan berlakunya Undang-

²⁵ Wawancara Notaris/PPAT Mirta Murniasih., SH., M.kn. pada tanggal 17 Desember 2015

Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dikenal dengan UU PDRD, telah menunjukkan suatu kebijakan dari pemerintah. Di satu sisi pemerintah diberi kewajiban untuk melakukan Pendaftaran Tanah, terlaksananya Pendaftaran Tanah diharapkan dapat memberi manfaat-manfaat kepada masyarakat seperti peningkatan taraf perekonomian memudahkan memperoleh kredit dari bank dengan sertipikat agunannya, serta menurunkan angka sengketa tanah disamping itu untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang tanah baik data fisik maupun data data yuridisnya.

Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor.21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagian pemilik tanah mengeluh dengan adanya kebijakan perpajakan mengharuskan pembayaran BPHTB sebagai pemenuhan prosedural dalam proses Pendaftaran Tanah selain pembayaran administrasi pembuatan sertipikat dan ini merupakan beban yang harus di hadapi oleh pemilik tanah dengan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk Pendaftaran Tanah tersebut.

Upaya untuk menekan biaya dalam proses Pendaftaran Tanah terus dilakukan di Indonesia, yaitu salah satunya melalui

Proyek Administrasi Pertanahan. Secara garis besarnya proyek ini melakukan percepatan Pendaftaran Tanah melalui pendaftaran tanah secara sistematis, massal dan tanpa dipungut biaya pendaftaran. Melalui proyek ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Badan satu-satunya penyelenggara Pendaftaran Hak Atas tanah berupaya untuk menyempurnakan prosedur Pendaftaran Tanah dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 mengenai Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan proyek ini terhambat dengan masalah pajak tanah yang dinilai cukup menghambat Proses Pendaftaran Tanah. Meskipun biaya pendaftaran tanah ditiadakan, dalam hal ini ditanggung oleh proyek, namun adanya beban pajak (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) yang harus ditanggung oleh pemilik tanah menyebabkan masyarakat (wajib pajak) mengurungkan niatnya untuk melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah.²⁶

Faktor-faktor penghambat dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah, yaitu:²⁷

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang

²⁶<http://tataruangpertanahan.com/pdf/pustaka/majalah/13.pdf>. Diakses tanggal 18 Desember 2015.

²⁷ *Ibid*

Nomor. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah (NPOPT) lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak. Sebelum berlakunya BPHTB ini, Masyarakat yang memohon Hak cukup hanya membayar biaya yang ditentukan oleh instansi Kantor Pertanahan, namun dengan adanya NBPHTB maka masyarakat wajib membayar biaya yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan ditambah dengan BPHTB.

b. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat.

Anggapan masyarakat bahwa sertipikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

1. Anggapan bahwa sertipikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertipikat ke kantor pertanahan;
2. Anggapan sertipikat hanya diperlukan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan;

c. Faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah;

d. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertipikat, untuk jangka waktu pembuatan

sertipikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai;

- e. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat;
- f. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertipikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya. Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat. Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.

Dalam proses Pendaftaran Tanah dapat dilihat beberapa hal yang menyebabkan BPHTB menjadi penghambat pelaksanaan untuk mendapatkan kepemilikan yang kuat atas tanah, dikarenakan:²⁸

- 1. Semakin luasnya tanah dan bangunan yang dimiliki maka makin tinggi NJOPnya dan semakin besar pula BPHTB yang harus

²⁸wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Ogan Ilir Mirta Murniasih., S.H., M.Kn. Pada tanggal 18 Desember 2015.

dibayarkan, sehingga berpengaruh terhadap proses balik nama atau pemutakhiran data yuridis dalam sertipikat yang tertunda;

2. Penerapan *self assessment system*, sejak adanya perubahan wewenang dari Pemerintahan Pusat Kepemerintahan Daerah dan mulai diberlakukannya sistem tersebut wajib pajak diwajibkan untuk menghitung serta melakukan pembayaran sendiri terhadap pajak BPHTB-nya, kebanyakan wajib pajak tidak mengetahui bagaimana cara untuk menghitung dan membayarkan BPHTB-nya sehingga wajib pajak merasa dibebankan terhadap BPHTB ini yang prosedurnya dianggap bertele-tele membuat wajib pajak tidak mau untuk melakukan pembayaran BPHTB;

3. Adanya ketentuan Pasal 7 Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011, yang menyebutkan bahwa Surat Setoran BPHTB harus diteliti lebih dahulu (verifikasi) oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Palembang, baru dapat dipergunakan sebagai lampiran dari akta pemindahan hak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Palembang, hal ini menyebabkan lamanya proses verifikasi atas kelengkapan dokumen tersebut, sehingga PRONA yang dilakukan oleh pihak Pertanahan tidak sesuai target yang hendak dicapai dikarenakan terhambat pada proses

Pembayaran BPHTB-nya, yang mengharuskan adanya proses verifikasi atas kelengkapan dokumen;

4. Wajib Pajak merasa keberatan dalam pembayaran BPHTB karena sebelumnya wajib pajak diharuskan membayar administrasi untuk mendaftarkan hak atas tanah kemudian dibebankan atas pembayaran pajak BPHTB juga yang biayanya menjadi lebih mahal.

C. Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Jaminan Kepastian Hukum Dan Keadilan Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah 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. Tugas Pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.²⁹

Dalam proses pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah

²⁹<http://dodonbaron.blogspot.co.id/2009/02/tugas-pokok-dan-kewenangan-ppat.html>. di akses tanggal 14 Nopember 2015.

(PPAT) tidak mempunyai kewajiban untuk menghitung dan membayarkan BPHTB, akan tetapi apabila diminta atau dikuasakan oleh Wajib Pajak yang berkepentingan maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Publik mempunyai kewajiban untuk membantu dan turut mewakili wajib pajak dalam prosedur penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), PPAT juga yang bertindak mewakili para pihak untuk kepentingan dalam proses peralihan hak, selain itu memberikan penjelasan mengenai kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) apabila hendak melakukan transaksi jual beli atas tanah untuk memenuhi salah satu syarat untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah mereka.³⁰

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang seharusnya dalam rangka untuk terlaksananya jaminan kepastian hukum dan keadilan dalam proses Pendaftaran Hak Atas Tanah, yaitu:³¹

1. Untuk jaminan kepastian hukumnya, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu wajib Pajak dengan perhitungan secara benar dan tepat dan membantu melakukan pembayaran

³⁰ Wawancara penulis dengan Notaris/PPAT Kabupaten Ogan Ilir Mirta Murniasih. SH., M.Kn., pada tanggal 16 Nopember 2015

³¹*Ibid.*

BPHTB, kemudian membantu proses pendaftaran hak atas tanah;

2. Untuk memberikan keadilan, Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu dengan menghitung secara benar dan tepat, membantu melakukan pembayaran BPHTB kemudian pemegang hak atas tanah/ wajib pajak dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) untuk di daftarkan Ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mendapatkan sertipikat hak atas tanah,

Sehingga tercapailah kepastian hukum dan keadilan apabila telah dikuasakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menghitung dan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang telah sesuai dengan asas dan tujuan BPHTB diharapkan mencapai kepastian hukum dan keadilan dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB untuk mendapatkan sertipikat atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah/kuat.

Fungsi PPAT bermula pada prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan yang merupakan proses pengajuan pembuatan akta sebagai dokumen legal penerimaan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh Wajib Pajak selaku penerima hak atas tanah dan atau

bangunan, Secara prosedural sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang Pendaftaran Tanah bahwa pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai peralihan atau pemindahan hak atas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan Sertipikat hak atas tanah atau mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas bidang tanah tersebut.

Berpedoman pada Ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang BPHTB, dan mengacu kepada Peraturan Walikota Palembang Nomor 16 Tahun 2011 tentang sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB sebagai implementasi dari UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa pengaturan BPHTB menjadi murni sebagai pajak daerah yang bertujuan sebesar-besarnya memberikan keuntungan dan manfaat bagi masyarakat.

Mengenai Fungsi Akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak

tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut pendapat Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai bahwa sudah dilakukannya suatu perbuatan jual beli. Perbuatan Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem Pendaftaran Tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah dalam proses transaksi jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ditegaskan bahwa: “ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Tanah”. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23 peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta yang harus dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta, ditegaskan dalam Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang menyatakan: *“PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”*. Pada saat penandatanganan akta jual beli dilakukan, terlebih dahulu blanko akta jual beli tersebut diisi dengan nama PPAT berikut dengan saksi-saksi dari PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah di mana obyek hak atas tanah tersebut berada, serta telah nama para pihak, objek jual belinya berdasarkan dokumen-dokumen dan data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibacakan kepada para pihak dan selanjutnya setelah para pihak telah mengerti akan isi dalam akta jual beli tersebut, maka para pihak menandatangani akta jual beli tersebut, kemudian ditandatangani oleh saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³²

³²<http://myrizal-76/Pembuatan-Akta-Jual-Beli.blogspot.com/2011>. Diakses pada 10 Nopember 2015.

Dalam Pendaftaran Tanah melalui jasa PPAT berperan dalam berbagai hal diantaranya:³³

1. Memberikan pelayanan jasa pengurusan bagi sebagian masyarakat yang melakukan penerbitan sertipikat melalui jasa PPAT.
2. Memberikan solusi kepada sebagian masyarakat atas permasalahan hukum yang terjadi khususnya hukum pertanahan
3. Sebagai media konsultasi bagi masyarakat di bidang hukum.
4. Sebagai tempat interaksi hukum dengan masyarakat yang bersangkutan dan diharapkan dapat memberikan suatu wacana dan sosialisasi hukum kepada masyarakat.

Perbuatan hukum atas pengalihan hak milik atas tanah tersebut, maka “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana dimaksud di atas kepada para pihak yang bersangkutan”. Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat

³³<http://docplayer.info/229110-Praktek-pelaksanaan-pendaftaran-tanah-pertama-kali-secara-sporadik-di-kabupaten-tangerang-tesis.html>. Loc., Cit

menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT, apabila tidak diterimanya bukti pembayaran BPHTB tetapi PPAT tetap menerbitkan Akta Jual Beli (AJB), maka terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Selain itu, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Fungsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu prosedural proses Pendaftaran Hak Atas Tanah yang bertujuan untuk dapat melaksanakan penandatanganan Akta setelah melakukan permohonan pembayaran BPHTB-nya guna mendapatkan status kepemilikan yang sah sehingga adanya Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah tersebut.
2. Pembayaran BPHTB sangat mempengaruhi proses pendaftaran hak atas tanah karena BPHTB merupakan salah satu penghambat

dalam melaksanakan proses Pendaftaran Hak Atas Tanah, hal ini terbukti dengan adanya Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah, wajib pajak disamping membayar biaya administrasi Pendaftaran Tanah juga diharuskan membayar BPHTB, prosedur yang lama dan bertele-tele sehingga beban pajak yang dirasa sangat memberatkan masyarakat (pemilik tanah/pembeli), untuk itu masyarakat banyak yang mengurungkan niat mereka untuk melakukan Pendaftaran Hak Atas Tanah.

3. Fungsi PPAT memiliki peranan yang signifikan dalam pembayaran BPHTB karena PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang menandatangani akta otentik setelah BPHTB dibayar lunas oleh Wajib Pajak, hal ini dikarenakan PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan Akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Tujuan PPAT untuk mencapai kepastian hukum dan keadilan, yaitu dengan:
 - a. Untuk jaminan kepastian hukumnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Wajib Pajak menghitung dan

- membayarkan BPHTB secara benar dan tepat hal ini dikarenakan minimnya pengetahuan dari Wajib Pajak cara menghitung BPHTB dalam melakukan proses jual beli atas tanah mereka, setelah itu wajib pajak dapat menandatangani Akta Jual beli untuk dapat melaksanakan Pendaftaran Tanah;
- b. Untuk memberikan keadilan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah membantu wajib pajak untuk menghitung secara benar dan tepat dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) kemudian melakukan Pendaftaran Tanah Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai dasar untuk penerbitan sertifikat atas tanah.

B. Rekomendasi

1. Diharapkan setelah dilakukan pembayaran BPHTB, dapat memberikan bukti nyata adanya Jaminan Kepastian Hukum dan Keadilan terhadap kepemilikan hak atas tanah, bagi pihak yang melanggar agar mendapatkan sanksi yang tegas dari pemerintah.
2. Diharapkan adanya penghapusan BPHTB atau penghapusan biaya administrasi proses pendaftaran hak atas tanah yang dirasa sangat membebani dengan diberlakukannya pembiayaan sekaligus, selain itu dapat meminimalisir pungutan liar dan mempersingkat pengurusan balik nama.

3. Berkenaan dengan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diharapkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut mempunyai kemampuan teknis yang tinggi, sebab ketetapan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuat sangat menentukan, karena Akta PPAT merupakan perantara bagi proses pendaftaran pemindahan hak dan pemberian kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh wajib pajak juga sebagai dasar pembuktian apabila terjadi sengketa di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU, MAJALAH, JURNAL, TESIS.

Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Edisi Revisi. Djambatan. Jakarta.

Hasanuddin dan Oka Mahendra, 1997. *Tanah dan Bangunan: Tinjauan dari Segi Yuridis dan Politis*, Pustaka Manikgeni, Jakarta.

Huijbers, Theo, 1986. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah.*, Kanisius, Jakarta.

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Pranada Media Group. Jakarta.

Rahardjo, Satjipto. 2006. *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti. Semarang.

Sutedi, Adrian. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta.

B. PERATURAN-PERATURAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan.

C. SUMBER-SUMBER LAIN

<http://www.dodonbaron.blogspot.co.id/2009/02/tugas-pokok-dan-kewenangan-ppat.html>. Diakses pada 14 Nopember 2015.

<http://eddiwahyudi.com/2010/12/31/mulai-1-januari-2011-bphtb-telah-resmi-menjadi-pajak-daerah/>. Diakses pada 20 Agustus 2015.

<http://HeruPurnama.pusatperpajakan.blokspot.com/2011/01/pengalihan-bphtb-menjadi-pajak-daerah-htm>. Diakses pada 01 Nopember 2015.

http://www.id.wikipedia.org/wiki/Bea_Perolehan_Hak_atas_Tanah_dan_Bangunan. Diakses pada 08 Mei 2015.

<http://myrizal-76./Pembuatan-Akta-Jual-Beli.blogspot.com/2011>. Diakses pada 10 Nopember 2015.

http://www.TemmyMurdiatmo/Makalah.Mengenai_Bea_Perolehan_Hak_Atas_Tanah_Dan_Bangunan. Diakses pada 20 Mei 2015.

http://www.Wijiraharjo's.Blog.Word_Press:Go_My_Blok:Wijiraharjo,2_Februari_2008. Diakses pada 17 Juni 2015.

