

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**



SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS TINDAK PIDANA OKNUM NOTARIS YANG
MELAKUKAN PENIPUAN ATAS UANG PAJAK BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA JAMBI**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi*

Oleh:

**RICKY JOHANNES S
NPM. 1800874201179**

**TAHUN AKADEMIK
2022**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : RICKY JOHANNES S
NIM : 1800874201179
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Pidana

Judul Skripsi :

Kajian Yuridis Tindak Pidana Oknum Notaris Yang Melakukan Penipuan Atas Uang
Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Jambi

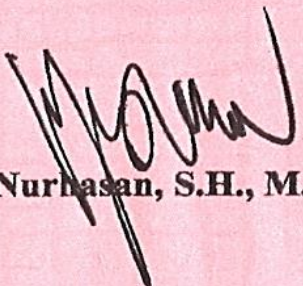
Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Batanghari


Jambi, Februari 2022

Menyetujui:

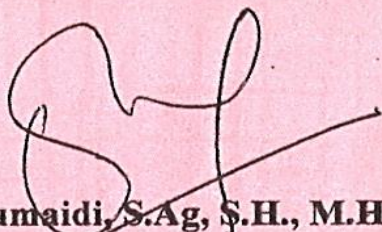
Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,


(Nurhasan, S.H., M.H)


(Dedy Syaputra, S.H., M.H)

Ketua Jurusan Hukum Pidana


(Sumaidi, S.Ag, S.H., M.H.)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : RICKY JOHANNES S
NIM : 1800874201179
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Bagian Kekhususan : Hukum Pidana

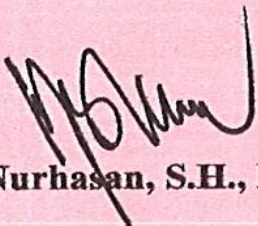
Judul Skripsi :

**Kajian Yuridis Tindak Pidana Oknum Notaris Yang Melakukan Penipuan Atas Uang
Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Jambi**

Telah berhasil dipertahankan pada Sidang Skripsi Di hadapan Tim Penguji
Pada hari Rabu tanggal 09 Februari 2022 Pukul 09.00 WIB s.d. selesai
Di ruang Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

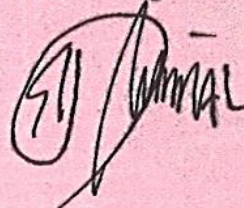
Menyetujui:

Pembimbing Pertama,



(Nurhasan, S.H., M.H)

Pembimbing Kedua,



(Dedy Syaputra, S.H., M.H)

Ketua Jurusan Hukum Pidana



(Sumaidi, S.A.g, S.H., M.H.)

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari Jambi



(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum.)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

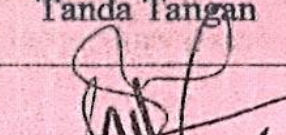
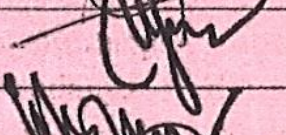
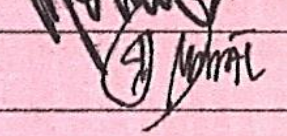
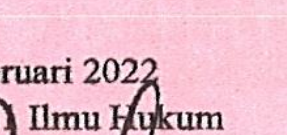
Nama : RICKY JOHANNES S
N.I.M : 1800874201179
Program Studi /Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Pidana

Judul Skripsi:

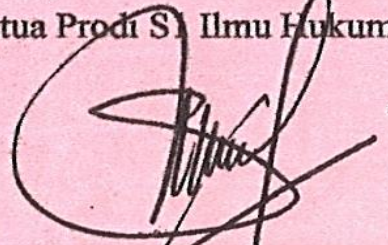
Kajian Yuridis Tindak Pidana Oknum Notaris Yang Melakukan Penipuan Atas
Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota
Jambi

Telah berhasil dipertahankan pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji
Pada hari Rabu tanggal 09 Februari 2022 Pukul 09.00 WIB s.d.selesai
Di ruang Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Sumaidi, S.Ag., S.H., M.H.	Ketua	
H.M Chairul Idrah, S.H., M.M., M.H.	Penguji Utama	
Nurhasan, S.H., M.H.	Anggota	
Dedy Syaputra, S.H., M.H.	Anggota	

Jambi, 09 Februari 2022
Ketua Prodi S. Ilmu Hukum



(Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ricky Johannes S
NIM : 1800874201179
Program STudi/Strata : Ilmu Hukum/S1
Judul Skripsi : Kajian yuridis tindak pidana oknum notaris yang melakukan penipuan atas uang pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kota Jambi.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikianlah pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka sayabersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Februari 2022
Mahasiswa yang bersangkutan,



(RICKY JOHANNES S)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Kajian Yuridis Tindak Pidana Oknum Notaris Yang Melakukan Penipuan Atas Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Jambi”** tepat pada waktunya.

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mempelajari cara pembuatan skripsi pada Universitas Batanghari dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Pada kesempatan ini, penulis hendak menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil sehingga proposal penelitian ini dapat selesai. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada:

1. Bapak H. Fachruddin Razi, S.H., M.H., Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. Muslih, S.H., M.Hum Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi sekaligus Pembimbing Akademik.
3. Bapak Dr. Sahabudin S.H., M.H Ketua Prodi Ilmu Hukum Pidana Universitas Batanghari Jambi
4. Bapak Nurhasan, S.H., M.H Dosen Pembimbing Skripsi 1 yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan proposal.
5. Bapak Dedy Syaputra, S.H., M.H Dosen Pembimbing Skripsi 2 yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan proposal.

6. Ibu Nuraini, S.H., M.H selaku Pembimbing Akademik yang telah mengarahkan selama di civitas Universitas Batanghari Jambi.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi dan Civitas akademik di Universitas Batanghari Jambi.
8. Ayahanda St Jonni Simamora dan Ibunda Tiodorma Sidauruk yang telah memberikan doa dan dorongan selama penyusunan skripsi.
9. Saudara kandung saya Briptu Jhodi Kurnia Setiawan, S.H, Lely Yanti Simamora SKM, Abang ipar saya Tumpal Cristovel Simatupang, S.Pt, dan Keponakan saya Arjuna Oktovely Simatupang yang telah memberikan motivasi dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Teman-teman yang telah berjuang bersama-sama penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Meskipun telah berusaha menyelesaikan skripsi ini sebaik mungkin, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih ada kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca guna menyempurnakan segala kekurangan dalam penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini berguna bagi para pembaca dan pihak-pihak lain yang berkepentingan. Terima Kasih.

Jambi, Februari 2022

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban pidana dan penerapan terhadap oknum notaris yang melakukan penipuan uang titipan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Metode penelitiannya ialah yuridis empiris. Hasil penelitiannya yaitu Bahwa sanksi pidana terhadap oknum Notaris yang terlibat tindak pidana penipuan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yakni VIRANDHA ASHARRI Bin KUNHARI, terdakwa II ISNIAH Binti SIDIK DAUD, dan terdakwa III DIKA LUTHFIA Binti RAMIADI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dan menjatuhkan pidana masing-masing kurungan selama 5 bulan.

Kata Kunci: Notaris dan BPHTB

ABSTRACT

This study aims to identify and analyze criminal liability and the application of notaries who commit fraud depositing taxes on land and building rights acquisition fees (BPHTB). The research method is empirical juridical. The results of the research are that the criminal sanctions against notaries involved in the crime of tax fraud on Land and Building Rights Acquisition (BPHTB), namely VIRANDHA ASHARRI Bin KUNHARI, defendant II ISNIAH Binti SIDIK DAUD, and defendant III DIKA LUTHFIA Binti RAMIADI have been legally proven and convincingly guilty of committing a crime and sentenced to imprisonment for 5 months each.

Keywords: Notary and BPHTB

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iv
PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penulisan.....	9
D. Kerangka Konseptual.....	10
E. Landasan Teoritis	12
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK	
A. Pengertian Pajak.....	23
B. Fungsi Pajak.....	27
C. Penggolongan Pajak.....	29
D. Subyek dan Obyek Pajak.....	38
BAB III TINJAUAN TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)	
A. Pengertian BPHTB	44
B. Subyek dan Obyek BPHTB.....	45
C. Tarif dan Dasar Pengenaan BPHTB.....	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pertanggungjawaban pidana terhadap penipuan titipan uang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Oknum Notaris	49
B. Penerapan sanksi pidana atas penipuan bea perolehan hak atas	

tanah dan bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh oknum notaris...	55
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum berdasarkan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 1 ayat 3, maka negara menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan bagi kehidupan masyarakatnya.¹ Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

Hukum berfungsi untuk menciptakan dan memelihara keamanan serta ketertiban. Fungsi ini berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat itu sendiri yang meliputi berbagai aspek kehidupan masyarakat yang bersifat dinamis yang memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kehidupan masyarakat yang memerlukan kepastian hukum memerlukan sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa. Hal ini berdampak pula pada peningkatan di bidang jasa Notaris.

Diantara banyak pelaksana Negara, kekuasaan, hukum dan politik ini terdapat mereka yang disebut sebagai pejabat Negara, baik secara umum maupun

¹Lihat Pasal 1 angka (3) UUD NRI 1945.

secara khusus. Diantara para pejabat umum yang memangku tugas Negara, terdapat pejabat umum yang disebut Notaris.² Notaris di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia (selanjutnya disebut UURI) Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UURI Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebut Undang undang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UURI JN 2004), yang diundangkan pada tanggal 15 Januari 2014, oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan, merupakan dasar hukum Notaris untuk menjalankan tugas dan jabatannya dalam memberikan pelayanan jasa hukum kepada masyarakat, baik dalam membuat akta maupun dalam bentuk penyuluhan hukum.

Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Pembuatan akta otentik oleh dan/atau di hadapan Notaris, didasarkan atas perintah Undang-Undang atau atas permintaan para pihak. Pada hakikatnya, akta otentik memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh para pihak, namun Notaris berkewajiban untuk menjelaskan dan memberikan informasi yang bersifat penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal yang akan dimuat dalam akta. Dengan demikian para pihak bebas menentukan untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya.

²Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No, 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Bandung, Refika Aditama, 2008, halaman. 13.

Notaris dalam menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya. Maksud kebebasan disini adalah supaya profesi Notaris nantinya tidak akan takut untuk menjalankan jabatannya, sehingga dapat bertindak netral dan independen.⁴ Dalam kaitan ini Komar Andasmita, menyatakan setiap Notaris harus mempunyai pengetahuan yang cukup luas dan mendalam serta keterampilan sehingga merupakan andalan masyarakat dalam merancang, menyusun dan membuat berbagai akta otentik, sehingga susunan bahasa, teknis yuridisnya rapi, baik dan benar, karena disamping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran atau ketulusan dan sifat atau pandangan yang objektif

Peranan Notaris yang turut serta dalam pergerakan pembangunan nasional yang semakin kompleks dan berkembang sekarang ini, disebabkan karena adanya kepastian hukum dan pelayanan jasa serta produk-produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris. Pemerintah dan masyarakat sangat berharap kepada Notaris, agar pelayanan jasa yang diberikan oleh Notaris benar-benar memiliki citra nilai yang tinggi serta bobot yang benar-benar dapat diandalkan dalam peningkatan perkembangan hukum nasional. Hukum berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat dan pengayom masyarakat, sehingga hukum perlu dibangun secara terencana agar hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat dapat berjalan secara serasi, seimbang, selaras dan pada gilirannya kehidupan hukum mencerminkan keadilan, kemanfaatan sosial dan kepastian hukum.³

Pasal 1 ayat 1 UURI JN 2004 menyebutkan bahwa :

³Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Biagraf Publishing, 1994, halaman. 4.

“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”.

Pasal 16 ayat (1) huruf a UURI JN 2004, menyebutkan salah satu kewajiban seorang Notaris yakni dalam menjalankan jabatannya, wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris sebagai pejabat umum memiliki ciri utama yaitu pada kedudukannya yang objektif, tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan dan mandiri serta bebas dari pengaruh siapapun termasuk kekuasaan eksekutif.⁴

Notaris harus memahami semua aspek hukum, baik hukum publik maupun hukum privat. Dengan memahami aspek profesi, aspek etis dan aspek yuridis tersebut, akan menjadikan Notaris sebagai pejabat umum yang profesional yang mampu mengikuti perkembangan hukum dalam menjawab permasalahan hukum aktual yang terjadi di masyarakat, meskipun profesi Notaris adalah profesi yang semi publik. Dikatakan sebagai profesi semi publik oleh karena jabatan publik namun lingkup kerja mereka berada dalam konstruksi hukum privat.⁵

Notaris adalah suatu profesi. Pengertian dari profesi adalah suatu bidang pekerjaan yang dilandasi pendidikan keahlian (keterampilan, kejuruan, dan sebagainya) tertentu, bersifat terus menerus mendahulukan pelayanan daripada imbalan, mempunyai rasa tanggung jawab yang tinggi, dan berkelompok dalam suatu organisasi.⁶

⁴ Komar Andasmita, *Notaris I*, Bandung, Sumur Bandung, 1981, halaman. 14.

⁵ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum*. PT. Refika Aditama, 2006, halaman.127.

⁶ Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005, halaman. 5.

Dasar utama dari suatu profesi Notaris adalah integritas, kepercayaan dan moralitas, oleh karena itu, keluhuran serta martabat jabatan Notaris harus dijaga, karena selain bekal pendidikan formal dan pengalaman magang sebelum calon Notaris diangkat sebagai Notaris, dituntut juga untuk memiliki kemandirian ilmu dan disiplin kerja yang tinggi dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh Undang-undang tapi juga sekaligus menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting yaitu bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan masyarakat umum yang dilayaninya.⁷

Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, mengemukakan bahwa “Pajak merupakan gejala sosial dan hanya terdapat dalam suatu masyarakat. Tanpa ada masyarakat, tidak mungkin ada suatu pajak.”⁸ Berdasarkan pendapat tersebut dapat dilihat bahwa pajak itu bersumber dari masyarakat dan untuk masyarakat, artinya negara menarik pajak dari masyarakat yang akan dipergunakan lagi untuk menunjang segala aspek kehidupan masyarakat yang dikelola dan dikuasai oleh negara.

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan dan terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan yang berlaku dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran- pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.⁸ Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta

⁷ibid.

⁸Marihoot P. Siahaan, Hukum Pajak Elementer: Konsep Dasar Perpajakan Indoensia, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2010, halaman. 32.

perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UURI Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas UURI Nomor 21 tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB 1997) yang berbunyi: “Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.”

BPHTB merupakan salah satu pajak daerah yang dipungut oleh Pemerintah Daerah terhadap tanah dan bangunan yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang didapat oleh orang atau badan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini dikenakan pajak, sebab subjek pajak tersebut dapat dikatakan akan atau telah mendapat nilai ekonomis dari perolehan hak tersebut. Dasar hukum BPHTB dapat dilihat dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Bab II Bagian Ketujuh Belas tentang BPHTB dari Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 (selanjutnya akan disebut UURI PDRD). BPHTB dipungut menggunakan Self Assesment System, dimana wajib pajak mempunyai kewajiban untuk aktif dalam memenuhi kewajibannya dan harus menghitung, melapor, menyeter jumlah pajak yang terutang.

Pembayaran BPHTB dalam prakteknya pihak ketiga lebih banyak berperan dalam masalah membantu perhitungan dan pembayaran pajak dibandingkan wajib pajak dikarenakan wajib pajak biasanya tidak mengetahui adanya peraturan terkait BPHTB 1997. Pada dasarnya, pajak itu dibayarkan sendiri oleh penghadap atau

wajib pajak yang bersangkutan. Namun, Notaris dalam memberikan pelayanan yang lebih baik kepada klien dan untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan Notaris dan/atau para penghadap, maka Notaris dapat menerima titipan pembayaran pajak dari penghadap. Pada akhirnya Notaris memberikan syarat agar pajak jual beli maupun pajak lainnya yang berhubungan dengan proses peralihan hak atas tanah agar dibayarkan melalui rekening Notaris yang mengurus peralihan hak tersebut atau apabila dibayar sendiri oleh klien, maka Notaris yang bersangkutan akan melakukan validasi atau pengecekan keabsahan bukti pembayaran pajak terhadap proses peralihan hak atas tanah yang ditanganinya.⁹

Kewajiban wajib pajak untuk melunasi BPHTB bergantung pada perbuatan hukum apa yang dilakukan. Perbuatan hukum ini akan terkait dengan dokumen-dokumen atau pun akta-akta yang diperlukan untuk memindahkan hak. Pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan ini harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, salah satunya yaitu Notaris sesuai dengan yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan jabatan Notaris. Ada kewajiban yang harus dilakukan Notaris sebelum menandatangani akta terkait dengan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan oleh penghadap. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD yang menyatakan : yaitu telah dilunasinya BPHTB oleh wajib pajak. Namun, apa yang terjadi jika Notaris tidak menjalankan apa yang disebutkan dalam ketentuan tersebut. Tentunya Notaris akan dimintai pertanggungjawaban terhadap tindakan pelanggaran yang telah dilakukannya.

⁹Irma Devita, "Waspadalah Para Notaris/PPAT dalam Melakukan Pembayaran Pajak,"<https://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarisppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak>, diakses tanggal 23 Oktober Pukul 18.19 WIB.

Meskipun penghadap atau wajib pajak telah memberikan bukti setoran pajaknya, tidak menutup kemungkinan terjadinya pemalsuan terhadap bukti setoran pajak tersebut. Menurut Irma Devita bahwa terdapat banyak kasus tindakan pemalsuan bukti pajak yang dibayarkan sendiri oleh klien Notaris, seperti halnya pemalsuan bukti pembayaran dan bukti validasi atas pembayaran PPh, BPHTB, maupun PBB. Maraknya pemalsuan dalam pembayaran pajak yang dibayarkan oleh Notaris dalam bentuk pemalsuan bukti pembayaran dan penggelapan setoran pajak atas transaksi jual beli tanah dan bangunan menimbulkan ketidakpercayaan di kalangan masyarakat. Palsunya bukti validasi atas pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan hal ini mengakibatkan Notaris sering terlibat dalam masalah pidana. Berdasarkan hal tersebut diatas maka perlu dikaji mengenai suatu proses perbuatan Notaris yang berimplikasi terhadap pidana.

Seperti contoh kasus di Kota Jambi putusan nomor 172/Pid.B/2020/PN Jambi pada bulan Oktober 2019 bahwa terdakwa Virandha Ashari, Isniah dan Dika Luthfia bersama sama melakukan penipuan terhadap uang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan oleh wajib pajak bernama Edy kasim Oscar sebesar Rp. 274.650.000,- (dua ratus tujuh puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) lalu di berikan slip setor bank 9 Jambi yang palsu dan tidak di input didalam sistem bank 9 Jambi serta lembar Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SKPDKB-BPHTB) seolah olah sudah ditandatangani oleh ALING dan dibubuhi stempel BPPRD Kota Jambi.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik mengkaji hal tersebut ke dalam bentuk karya ilmiah yakni proposal dengan judul **“Kajian Yuridis Tindak Pidana Oknum Notaris Yang Melakukan Penipuan Atas Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Jambi”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dijelaskan di depan, maka dapat ditemukan masalah bagaimana “Kajian Yuridis Tindak Pidana Oknum Notaris Yang Melakukan Penipuan Atas Uang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Jambi”, maka penulis memberikan batasan penelitiannya sebagai berikut :

1. Bagaimana pertanggungjawaban pidana terhadap penipuan titipan uang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oknum Notaris ?
2. Bagaimana penerapan sanksi pidana atas penipuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oknum Notaris ?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

a. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban pidana terhadap penipuan titipan uang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oknum Notaris
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan sanksi pidana atas penipuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oknum Notaris.

b. Tujuan Penulisan

1. Sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
2. Hasil penulisan ini diharapkan bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah referensi di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Tambahan referensi bagi penelitian-penelitian hukum selanjutnya, khususnya penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.
4. Secara praktis agar notaris dan PPAT jika mendapat titipan uang pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bisa dijaga sesuai amanah agar kepercayaan klien terhadap PPAT tidak hilang.

D. Kerangka Konsep

a. Pidana

Istilah pidana berasal dari kata *starf* (Belanda) yang berarti hukuman. Namun oleh beberapa sarjana, istilah *starf* ini berbeda arti dengan istilah *recht* yang berarti hukum. Menurut Mulyato menerjemahkan *starf* dengan “pidana” karena lebih tepat dari pada “hukuman”. Sebab kalimat hukuman adalah hasil atau akibat dari penerapan hukum yang maknanya lebih luas dari pidana, karena mencakup juga putusan hakim dalam lapangan hukum perdata dan hukum administrasi (Negara).¹⁰

¹⁰H. R. S. Effendy, Pengantar Hukum Indonesia, Hand Out Kuliah, Universitas Surabaya, halaman.5.

b. Notaris

Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. 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.

c. Penipuan

Penipuan adalah tindakan seseorang dengan tipu muslihat rangkaian kebohongan, nama palsu dan keadaan palsu dengan maksud menguntungkan diri sendiri dengan tidak hak. Rangkaian kebohongan ialah susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa yang merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar.

d. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

E. Landasar Teori

1. Teori Pertanggungjawaban Pidana

Pertanggungjawaban merupakan suatu prinsip yang mendasar di dalam hukum pidana atau yang biasa lebih dikenal disebut asas *geen straf zonder schuld* (tidak pidana tanpa kesalahan). Pertanggungjawaban pidana tanpa adanya kesalahan dalam diri si pelaku tindak pidana maka disebut dengan *leer van het materiele feit*. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) sendiri tidak memberikan sebuah penje *geen straf zonder schuld* akan tetapi asas ini dapat dikatakan sebagai asas yang tidak tertulis dan berlaku di Indonesia Oleh karena itu, dalam sebuah pertanggungjawaban pidana terdapat dua hal yakni tindak pidana (*daad strafrecht*), pelaku tindak pidana (*dader strafrecht*).¹¹

Orang yang telah melakukan perbuatan kemudian juga dipidana, tergantung pada persoalan apakah dia dalam melakukan perbuatan itu mempunyai kesalahan atau tidak. Apabila orang yang melakukan perbuatan pidana itu memang mempunyai kesalahan, maka akan dipidana. Manakala tidak mempunyai kesalahan walaupun telah melakukan perbuatan yang terlarang dan tercela, tidak pidana. Pertanggungjawaban pidana merupakan unsur subjektif (kesalahan dalam arti luas). Teori dualistis memisahkan tindak pidana dari pertanggungjawaban pidana, menyebabkan kesalahan dikeluarkan dari tindak pidana dan ditempatkan sebagai penentu dalam pertanggungjawaban pidana. Tindak pidana adalah perbuatan atau serangkaian perbuatan yang padanya dilekatkan sanksi pidana. Moeljatno

¹¹Roni Wiyanto, 2012, *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, halaman. 96.

menyebut dengan istilah perbuatan pidana sebagai perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, barang siapa yang melanggar larangan tersebut.

Orang yang telah melakukan perbuatan kemudian juga dipidana, tergantung pada persoalan apakah dia dalam melakukan perbuatan itu mempunyai kesalahan atau tidak. Apabila orang yang melakukan perbuatan pidana itu memang mempunyai kesalahan, maka akan dipidana. Manakala tidak mempunyai kesalahan walaupun telah melakukan perbuatan yang terlarang dan tercela tidak dipidana. Asas yang tidak tertulis “tidak akan dipidana jika tidak melakukan kesalahan” merupakan dasar dari dipidana nya di pembuat, artinya perbuatan yang tercela oleh masyarakat ini dipertanggungjawabkan pada si pembuatnya. Celaan yang obyektif terhadap perbuatan itu kemudian diteruskan kepada si terdakwa. Menjadi persoalan selanjutnya, apakah si terdakwa juga dicela dengan dilakukannya perbuatan itu, kenapa perbuatan yang obyektif tercela, secara subyektif dipertanggungjawabkan kepadanya, oleh sebab itu perbuatan tersebut adalah pada diri si pembuat.¹²

Dapat dipidana atau tidaknya si pembuat bukanlah bergantung pada apakah ada perbuatan pidana atau tidak, melainkan pada apakah si terdakwa tercela atau tidak karena tidak melakukan tindak pidana.¹⁶ Pertanggungjawaban pidana ditentukan berdasar pada kesalahan pembuat (liability based on fault), dan bukan hanya dengan dipenuhinya seluruh unsur

¹²Djoko Prakoso, 1998, Hukum Panitensir Indonesia, Yogyakarta : Libety, halaman. 105.

suatu tindak pidana. Dengan demikian, kesalahan ditempatkan sebagai faktor penentu pertanggungjawaban pidana dan tidak hanya dipandang sekedar unsur mental dalam tindak pidana.¹⁷ Berpangkal tolak pada asas tiada pidana tanpa kesalahan, Moeljatno mengemukakan suatu pandangan yang dalam hukum pidana Indonesia dikenal dengan ajaran dualistis, pada pokoknya ajaran ini memisahkan tindak pidana dan pertanggungjawaban pidana. Tindak pidana ini hanya menyangkut persoalan “perbuatan” sedangkan masalah apakah orang yang melakukannya kemudian dipertanggungjawabkan, adalah persoalan lain. Tindak pidana dapat terjadi sekalipun dilihat dari batin terdakwa sama sekali tidak patut dicelakan terhadapnya. Walaupun telah melakukan tindak pidana, tetapi pembuatnya tidak diliputi kesalahan dan karenanya tidak dapat dipertanggungjawabkan. Melakukan suatu tindak pidana, tidak selalu berarti pembuatnya bersalah atas hal itu.¹³

2. Teori Kewenangan

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kata kewenangan berasal dari kata wenang yang berarti: “mempunyai kuasa untuk melakukan sesuatu atau mempunyai tugas untuk menjalankan kekuasaan atau bertindak”.¹⁴ Menurut H.D Stout, kewenangan adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik. dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya

¹³Vos, dikutip dalam : Bambang Poernomo, 1994, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta : Graha Indonesia, halaman. 136.

¹⁴Tim Prima Pena, *Op.Cit.*, hlm. 674.

menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban¹⁵.

Kewenangan merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi Negara.¹⁶

Berdasarkan definisi kewenangan menurut para ahli di atas, penulis berpendapat bahwa kewenangan merupakan suatu hak yang dimiliki oleh seorang pejabat atau institusi yang beritikad menjalankan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Secara teori, kewenangan merupakan bagian yang sangat penting dalam hukum tata pemerintahan, karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tindakan aparat pemerintah atau aparat negara yang didasarkan pada wewenang yang dimiliki akan menghasilkan legitimasi yang

¹⁵Ridwan HR, 2013, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 71.

¹⁶*Ibid.*, hlm.99.

kuat. Sebaliknya tindakan aparaturnya yang tidak ada landasan wewenangnya, tidak mempunyai legitimasi sehingga tidak sah secara hukum.¹⁷

Kewenangan merupakan bagian dari kekuasaan, karena pada hakikatnya kewenangan adalah kekuasaan yang dilembagakan (*institutionalized power*) atau kekuasaan yang diabsahkan atau kekuasaan formal (*formal power*). Kewenangan merupakan kekuasaan yang diperoleh secara konstitusional, karena kekuasaan juga bisa diperoleh secara inkonstitusional. Istilah kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang dan secara konseptual seringkali disejajarkan dengan istilah “*bevoegheid*” dalam hukum Belanda, walaupun sebenarnya ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “*bevoegheid*”.¹⁸

Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya, dimana istilah “*bevoegheid*” di Belanda di gunakan dalam konsep hukum publik dan dalam hukum privat. Sementara istilah kewenangan atau wewenang biasanya digunakan dalam konsep hukum publik. Selain itu, beberapa ahli juga memberikan pengertian yang berbeda terhadap istilah kewenangan dan wewenang.¹⁹

Terdapat perbedaan antara pengertian kewenangan (*authority, gezag*) dan wewenang (*competence, bevoegheid*) menurut Ateng Syafrudinyang menyajikan bahwa kewenangan adalah kekuasaan formal, yaitu kekuasaan yang berasal atau diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya

¹⁷Bambang Waluyo, 2016, *Penegakan Hukum di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 210.

¹⁸*Ibid.*, hlm.213.

¹⁹*Ibid.*

mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan²⁰.

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. “Tidak hanya menyajikan konsep tentang kewenangan, tetapi juga konsep tentang wewenang. Unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan meliputi adanya kekuasaan formal yaitu kekuasaan diberikan undang-undang”²¹.

F. Metode Penelitian

²⁰Ateng Syafrudin, 2013, ”Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab”, *Jurnal Pro Justisia*, Edisi IV, Bandung Universitas Parahyangan, 2000, hlm.22. Dalam buku Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 184.

²¹*Ibid.*

Menurut Soerjono Soekanto, “metode merupakan alat untuk mencapai tujuan yang akan dicapai oleh seorang peneliti.”²²

1. Spesifikasi Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

2. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji semua ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi di kenyataan di masyarakat. atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menentukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.²³

3. Pendekatan Penelitian

²²Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2010, halaman. 33.

²³Bambang Waluyo, Penelitian hukum dalam praktek, Jakarta, Sinar grafika, 2002, hlm.15.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang dilakukan kenyataan hukum dan praktek. Usaha untuk menentukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan metode ilmiah. Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya yaitu secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menentukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dengan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme kerangka pemikiran yang logis sedangkan empiris merupakan kerangka pembuktian atau penguji untuk memastikan suatu kebenaran.

4. Jenis Data

a. Data Primer

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung diperoleh melalui penelitian lapangan atau sumber pertama.

b. Data Sekunder.

Merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung, tetapi diperoleh melalui study pustaka, literatur, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, dan sumber tulisan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti penulis.²⁴

²⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *op.cit.*, halaman. 14-15.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis ini adalah:

a) Penelitian Lapangan

Yaitu data yang diperoleh secara langsung pada objek penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Dokumentasi

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara meneliti dan mengamati secara langsung objek yang diteliti.

2. Wawancara

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara melakukan percakapan atau wawancara langsung.

b) Teknik Kepustakaan

Teknik kepuustakaan adalah penelitian kepuustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat berbagai literature atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara teoretis.²⁵

6. Teknik Penentuan Sampel

Teknik penentuan sampel ini dilakukan dengan cara *Purposive Sampling* yakni suatu teknik penentuan sampel dengan cara menentukan kriteria atau persoalan terlebih dahulu yang dianggap mengetahui persoalan yang diteliti, oleh karena itu yang akan dijadikan sampel penelitian ini adalah salah satu kantor notaris dan ppat yang berada di kota jambi.

²⁵Kartini Kartono, Pengantar Metode Research, ALUMNI, Bandung, 1998, hlm.78.

7. Metode Analisis Data

Analisis data adalah mekanisme mengorganisasikan data dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema hipotesis kerja yang diterapkan oleh data. Data yang diperoleh baik dari study lapangan maupun study kepustakaan diteliti dengan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh akan digambarkan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Metode analitik juga dimasukkan ke dalam penelitian ini yang mana metode yang digunakan untuk menentukan besar result vector secara matematis dengan menggunakan rumus

G. Sistematika Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang menjadi dasar dalam pembahasan penulis dalam melakukan skripsi ini, maka penulis mencoba memberikan gambaran tentang isi penelitian tulisan ini melalui sistematika yang telah dirancang sedemikian rupa menjadi sistematika sebagai berikut :

Bab Satu. Pendahuluan Pada bab ini merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian dan penulisan, kerangka konseptual metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab dua. Tinjauan Umum tentang Notaris, pada bab ini akan dibahas tentang pengertian Notaris, syarat dan larangan menjadi Notaris, tiga dan wewenang notaris dan pengangkatan dan pemberhentian notaris.

Bab Tiga. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pada bab ini akan dibahas pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bab Empat. Pembahasan, pada bab ini akan berupaya menjawab rumusan masalah yang dibahas pada penelitian ini pertanggungjawaban pidana terhadap penipuan titipan uang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan Notaris dan penerapan sanksi pidana atas penggelapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan Notaris.

Bab Lima. Merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dalam pembahasan sebagai jawaban atas permasalahan yang diangkat, selanjutnya diikuti saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PAJAK

A. Pengertian Pajak

Hukum pajak yang juga disebut hukum fiskal merupakan keseluruhan dari peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil harta kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hukum pajak merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan hukum antara negara dengan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya disebut sebagai wajib pajak).

Ada banyak definisi yang diberikan oleh para sarjana, salah satu definisi dari pajak menurut P.J.A. Adriani “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.²⁶

Untuk mengetahui mengenai pajak beberapa pengertian pajak menurut para ahli, yang mana beberapa pendapat ahli tentang pengertian pajak seperti menurut Dr. A.J. Van den Tempel yang menyebutkan bahwa “ De prestatie in

²⁶R. Santoso Brotodiharjo, hlm.2

geld of goed, welke de overheid volgens algemene door haar opgestelde normen, met gebruikmaking van haar politieke macht, verkrijgt van particuliere huishoudingen, zonder dat hler tegenover een in het individuele geval aan wijsbare tagenprestatie staat.” yang jika diartikan dalam bahasa Indonesia bahwa “ Pajak adalah prestasi dalam bentuk uang atau barang yang diperoleh pengusa dari rumah tangga swasta dengan kekuasaan politik tanpa ada jasa balik yang dapat ditunjukkan untuk setiap hal tersendiri.”²⁷

Selain itu menurut Rochmat Soemitro disebutkan bahwa “Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.”²⁸

Sedangkan definisi pajak menurut UU Perpajakan di Indonesia disebutkan bahwa pajak merupakan iuran rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (routine) dan pembangunan.²⁹

Dari beberapa definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Yang mana dalam

²⁷Tunggul Anshari Setia Negara, Pengantar Hukum Pajak, Bayumedia, Malang, 2005, hlm.6.

²⁸Wirawan Ilyas dan Richard Burton, Hukum Pajak, Salemba Empat, Jakarta, 2004, hlm.7

²⁹Ibid, hlm. 8.

pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ada lima unsur yang melekat dalam pengertian pajak, yaitu:

- a. Pembayaran pajak harus berdasarkan undang-undang;
- b. Sifatnya dapat dipaksakan;
- c. Tidak adanya kontra-prestasi (imbalan) yang langsung dapat dirasakan oleh pembayar pajak;
- d. Pemungutan pajak dilakukan oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun daerah (tidak boleh dipungut oleh swasta); dan
- e. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah (rutin dan pembangunan) bagi kepentingan masyarakat.

Dengan adanya ciri-ciri dan karakteristik tersebut, terutama digunakan untuk membedakan antara pajak dengan pungutan-pungutan lain selain pajak. Adapun unsur-unsur lainnya yang penulis dapat jabarkan dari berbagai definisi tersebut di atas mengenai pajak antara lain:³⁰

- a. Pajak adalah suatu iuran kepada negara (yang sifatnya wajib), Artinya: setiap orang yang mendapat penghasilan tertentu wajib menyerahkan sebagian penghasilan kekayaannya kepada negara dan hukumnya wajib, baik dalam bentuk badan hukum maupun perorangan.
- b. Pajak dapat dipaksakan Artinya: yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang). Bila si wajib pajak tertentu tidak membayar pajaknya, baik kepada pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, maka fiskus akan menerapkan sanksi-sanksi keras

³⁰Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, Bandung, PT. Eresco.

kepadanya, yaitu barang-barang wajib pajak akan disita baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak oleh juru sita dan setelah disita barang-barang tersebut akan dilelang dan hasil lelang itu akan menjadi hak negara untuk membangun negara.

- c. Berdasarkan undang-undang Artinya: pajak dipungut berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya. Pengaturan pajak tersebut tidak boleh berdasarkan peraturan yang berada di bawah undang-undang.
- d. Tanpa Imbalan (kontraprestasi) Artinya: setiap orang yang membayar pajak tidak mendapat kontraprestasi secara langsung dari pemerintah. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- e. Untuk kepentingan masyarakat Artinya: penerimaan pajak negara digunakan untuk hal-hal yang berhubungan dengan kesejahteraan masyarakat umum. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Dasar hukum tentang perlunya peraturan-peraturan perpajakan tersebut dapat dilihat dalam Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945, yaitu Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang bunyinya : "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang". Ketentuan tersebut mengandung makna, bahwa setiap pemungutan pajak harus ada Undang-Undang yang mengaturnya terlebih dahulu, bila tidak ada maka tidak dapat dilakukan pemungutan pajak. Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan perpajakan diatur dengan

Undang-undang, guna menjamin kepastian hukum dalam hubungan antara negara dengan warga negaranya.

B. Fungsi Pajak

Pajak sebagai salah satu sumber pemasukkan kas terbesar Negara dikenal memiliki tiga fungsi yang memiliki masing-masing peran dalam pemungutan pajak di Negara Indonesia, yang mana ketiga fungsi itu adalah fungsi anggaran (budgeter), fungsi mengatur (regulerend), dan fungsi sosial.

a. Fungsi Anggaran (*Budgeter*)

Fungsi anggaran (budgeter) dari pajak adalah memasukkan uang ke kas negara sebanyak-banyaknya untuk keperluan belanja negara.²⁸ Dalam hal ini pajak lebih difungsikan sebagai alat untuk menarik dana dari masyarakat untuk dimasukkan ke dalam kas negara. Bahkan Negara Indonesia, dana yang berasal dari pajak dianggap sebagai pemasukkan terbesar bagi negara, karena lebih dari setengah anggaran pemerintah diperoleh dari pajak.

Menurut penulis fungsi anggaran (budgeter) ini sangat berperan dalam mengatur seberapa dana yang masuk dan digunakan untuk keperluan belanja Negara, karena tanpa adanya fungsi tersebut maka besarnya pemasukkan dalam kas Negara tidak akan dapat terencana dengan baik terkait keperluan untuk belanja Negara.

b. Fungsi Mengatur (Regulerend)

Fungsi mengatur (regulerend) pajak berfungsi sebagai alat penggerak masyarakat dalam sarana perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan

rakyat.³¹ Oleh karena itu, fungsi mengatur ini menggunakan pajak untuk mendorong dan mengendalikan kegiatan masyarakat agar sejalan dengan rencana dan keinginan pemerintah, walaupun kadangkala dari sisi penerimaan justru tidak menguntungkan.

Dalam pelaksanaan fungsi ini dapat bersifat positif dan bersifat negatif. Pelaksanaan fungsi pajak yang bersifat positif, maksudnya jika suatu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat itu oleh pemerintah dipandang sebagai suatu yang positif dan akan diberikan dorongan berupa insentif pajak (tax incentive) yang dilakukan dengan cara pemberian fasilitas perpajakan. Tetapi fungsi ini juga dapat bersifat negatif jika suatu kegiatan pemungutan pajak dilakukan oleh pemerintah tanpa adanya fasilitas perpajakan yang memadai sehingga menyulitkan masyarakat dalam pembayaran pajak.

c. Fungsi Sosial

Fungsi sosial dalam pajak bahwa besarnya pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kekuatan seseorang untuk dapat mencapai pemuasan kebutuhan setinggi-tingginya setelah dikurangi (dengan yang mutlak) untuk kebutuhan primer.

Fungsi sosial harus dapat memberi pembebasan dari pajak atas penghasilan untuk minimum kehidupan, dan memerhatikan faktor-faktor perorangan dari keadaan-keadaan yang berpengaruh terhadap besar kecilnya kebutuhan-kebutuhan, seperti susunan dan keadaan keluarga, kesehatan dan lainlain.³¹ Fungsi sosial juga merupakan bagian dari regulasi, yaitu

³¹ Tunggul Ashari Setia Negara, *Op, Cit*, hlm,12

mengatur masalah-masalah yang ada hubungannya dengan kebijaksanaan perpajakan kepada masyarakat.

d. Fungsi Demokrasi

Fungsi demokrasi dalam pajak adalah suatu fungsi yang merupakan salah satu penjelmaan atau wujud sistem gotong royong, termasuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan demi kemaslahatan manusia.³² Jadi, pada fungsi demokrasi ini bila pemerintah tidak memberikan pelayanan yang baik, pembayar pajak bisa melakukan protes terhadap pemerintah dengan mengatakan bahwa ia telah membayar pajak, mengapa tidak mendapatkan pelayanan yang semestinya.

e. Fungsi Distribusi

Fungsi distribusi dalam pajak adalah fungsi yang lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat.³³ Hal ini dapat terlihat dengan adanya tarif progresif yang mengenakan pajak lebih besar kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan besar dan pajak lebih kecil dikenakan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan lebih sedikit.

C. Penggolongan Pajak

Dalam perpajakan jenis-jenis pajak dapat digolongkan menjadi empat golongan yang dikelompokkan menurut administrasi perpajakan, sifatnya, titik tolak pemungutannya dan lembaga pemungutannya.

a. Menurut administrasi perpajakan

Terdapat dua macam pajak menurut administrasi perpajakan yaitu

³² Wirawan B,Ilyas Dan Richard Barton, Op,Cit, hlm,9

pajak langsung dan pajak tidak langsung. Pajak langsung adalah pajak-pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain serta dikenakan secara berulang-ulang pada waktu-waktu tertentu. Sebagai contoh pajak penghasilan.³³

Pajak langsung harus ditanggung oleh wajib pajak itu sendiri yaitu orang yang mendapat kewajiban untuk membayar pajak, hal ini bersifat mutlak dan tidak dapat diwakilkan kepada orang lain baik itu keluarganya. Orang yang mendapatkan kewajiban untuk membayar pajak maka orang tersebut yang harus membayarkan pajaknya.

Sedangkan yang disebut pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dilimpahkan kepada orang lain dan hanya dikenakan pada hal-hal tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu saja, sebagai contoh pajak pertambahan nilai atas barang dan jasa dan bea materai. Pajak tidak langsung jika dilihat dari segi ekonomis adalah suatu pajak dimana pihak wajib pajak dapat mengalihkan beban kepada pihak lain, artinya diantara mereka yang menjadi wajib pajak dengan benar-benar memikul beban pajak itu merupakan pihak yang berbeda.³⁴

Kedua jenis pajak ini sama-sama mewajibkan kepada wajib pajaknya untuk membayarkan pajak hanya saja pada jenis pajak tidak langsung dapat dilimpahkan kepada oranglain saat peristiwa-peristiwa tertentu.

b. Menurut Sifat Pajak

³³Mardiasmo, Perpajakan, Andi, Yogyakarta, 2011, hlm,7

³⁴ Tunggal Anshari Setia Nugraha, 2005, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia, Malang, hlm,19

Menurut sifatnya, pajak dapat digolongkan menjadi dua, yakni pajak perseorangan (persoonlijk) dan pajak kebendaan (zakelijk) yang mana setiap sifat pajak mempunyai kelebihan dan kekurangannya, berikut ini akan diuraikan secara singkat mengenai kedua pajak tersebut.

Pajak perseorangan (persoonlijk) adalah pajak yang dalam penetapannya memperhatikan dari diri serta keluarga wajib pajak. hal ini dalam penentuan besarnya utang pajak harus memerhatiakn kemampuan dan keadaan wajib pajak. misalnya status wajib pajak kawin atau tidak, berapa tanggungan dalam keluarga dan sebagainya sehingga hal itulah yang menentukan kemampuan bayar dari wajib pajak.³⁵

Pada pajak perseorangan ini tidak terlalu memberatkan kepada wajib pajak karena semua hal yang berkaitan dengan wajib pajak tersebut diperhatikan dan diperhitungkan, sehingga kemampuan wajib pajak tersebut menjadi patokan utama dalam pemungutan pajak dengan sifat perseorangan Sedangkan pajak kebendaan (zakelijk) adalah pajak yang dipungut tanpa memerhatikan keadaan si wajib pajak tersebut. Pajak jenis ini umumnya merupakan pajak tidak langsung (seperti bea materai) sehingga siapapun dan dalam keadaan apapun. Wajib pajak akan dikenai pajak secara sama.³⁶

Pajak kebendaan atau yang juga dapat disebut sifat pajak secara objektif lebih menitikberatkan kepada benda yang dikenai pajak, dalam sifat pajak ini sama sekali tidak melihat pada keadaan wajib pajak hanya mutlak

³⁵Tunggul Anshari Setia Nugraha, 2005, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia, Malang, hlm,19

³⁶Ibid

melihat kepada besar kecilnya objek yang dikenai pajak, sehingga dengan kata lain menurut penulis sifat pajak kebendaan ini dapat memberatkan bagi wajib pajak.

c. Menurut Lembaga Pemungutnya

Menurut lembaga pemungutnya, jenis pajak dibagi menjadi dua yaitu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, yang sering disebut dengan pajak pusat dan pajak daerah.

Pajak pusat adalah jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh departemen keuangan cq. Direktorat jenderal pajak. Hasil dari pemungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN).

Jenis pajak pusat yang dikelola oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat jenderal pajak adalah :

1) Pajak penghasilan

Pajak penghasilan adalah pajak yang dikenakan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh wajib pajak selama satu tahun pajak atau dapat pula dikenakan pajak untuk penghasilan dalam bagian tahun pajak, apabila kewajiban pajak subjektifnya dimulai atau berakhir dalam tahun pajak.³⁷

Uraian selanjutnya akan dijelaskan berbagai hal yang terkait

³⁷Susunan Dalam Satu Naskah Undang-Undang Mengenai Pajak Penghasilan, dikutip dari <http://www.pajakonline.com> diakses selasa tanggal 01 mei 2021 pukul 14.58

dengan pajak penghasilan, adapun berbagai hal yang akan dijelaskan adalah sebagai berikut.³⁸

a) Subjek Pajak Penghasilan

Orang pribadi sebagai subjek pajak-pajak penghasilan dalam negeri dan subjek pajak-pajak penghasilan luar negeri;

b) Objek Pajak Penghasilan

Kewajiban subjek pajak badan, yang didirikan dan bertempat kedudukan di Indonesia, kewajiban pajak subjektifnya dimulai pada saat badan tersebut didirikan, bertempat kedudukan di Indonesia dan berakhir pada saat di bubarkan atau tidak lagi bertempat tinggal di kedudukan di Indonesia.

c) Warisan belum dibagi menggantikan yang berhak

d) Bentuk usaha tetap.

2) Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah

Pajak yang dikenakan atas setiap pertambahan nilai barang atau jasa dalam peredarannya dari produsen ke konsumen. Perhitungan pajak pertambahan nilai pada dasarnya harus di berikan oleh PKP, dikenal istilah pajak keluaran dan pajak masukan. Pajak keluaran adalah PPn yang dipungut ketika PKP menjual produknya atau menyerahkan barang kena pajak. Pajak masukan, adalah PPn yang dibayar ketika Pengusaha Kena Pajak membeli, memperoleh, membuat produknya. Indonesia menganut

³⁸Mustaqiem, Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia, Buku Litera, Yogyakarta, 2014, hlm. 57

sistem tarif tunggal untuk PPn yaitu sebesar 10%.³⁹ Dasar hukum untuk penerapan PPn adalah Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 berikut revisinya yaitu Undang-undang Nomor 11 tahun 1994 dan Undang-undang Nomor 18 tahun 2000 dan lain-lain.

Pajak pertambahan nilai memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a) Pajak tak langsung, bahwa pemikul beban pajak dan penanggung jawab atas pembayaran pajak ke kantor pelayanan pajak adalah subjek yang berbeda;
- b) Multi tahap, maksudnya pajak dikenakan di tiap mata rantai produksi dan distribusi;
- c) Pajak objektif, pengenaan pajak didasarkan pada objek-objek pajak;
- d) Menghindari pengenaan pajak berganda; dan
- e) Dihitung dengan metode pengurangan tidak langsung yaitu dengan memperhitungkan besaran pajak masukan dan pajak keluaran.

Pajak pertambahan nilai merupakan pajak objektif suatu jenis pajak yang timbulnya kewajiban pajak sangat ditentukan oleh objek pajak. Keadaan subjek pajak tidak menjadi penentu dalam pemungutan pajak. Pajak pertambahan nilai akan dikenakan pada setiap rantai distribusi barang kena pajak yang tergolong barang biasa dan mewah. Pihak yang melakukan pemungut pajak pertambahan nilai adalah pengusaha yang berstatus sebagai pengusaha kena pajak.

Pengusaha kena pajak dalam memungut pajak pertambahan nilai

³⁹ Mustaqiem, Perpajakan....., Op.Cit. hlm. 94.

dapat menggunakan mekanisme pengkreditan antara pajak masukan dengan pajak keluaran. Kategori pajak pertambahan nilai adalah merupakan pajak atas konsumsi barang kena pajak atau jasa kena pajak yang dikonsumsi di dalam negeri akan dikenakan pajak pertambahan nilai atau jasa. Dan bagi barang kena pajak yang tidak dikonsumsi di dalam negeri tidak dikenakan pajak pertambahan nilai atau terkena tarif pajak 0 (nol).

3) Pajak Bumi dan Bangunan

Seperti yang kita ketahui bahwa pada dasarnya pajak bumi dan bangunan didasarkan pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak bumi dan bangunan dilaksanakan berdasarkan asas yang berkaitan dengan kemudahan dan kesederhanaan, adanya kepastian hukum, mudah dimengerti dan adil, serta menghindari pajak berganda. Klasifikasi bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.

Guna menentukan klasifikasi bumi dan bangunan perlu memerhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a) Letak;
- b) Peruntukan;
- c) Pemanfaatan; dan
- d) Kondisi lingkungan dan lain-lain

Selain hal tersebut juga diatur mengenai pengecualian objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

- a) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak

untuk mencari keuntungan, antara lain:

- 1) Di bidang ibadah, contoh masjid, gereja, vihara;
 - 2) Di bidang kesehatan, contoh rumah sakit;
 - 3) Di bidang pendidikan, contoh madrasah, pesantren;
 - 4) Di bidang sosial, contoh panti asuhan;
 - 5) Di bidang kebudayaan nasional, contoh museum, candi.
- b) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
- c) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalian yang digunakan oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani oleh suatu hak;
- d) Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat dan didasarkan pada asas perlakuan timbale balik; dan
- e) Digunakan untuk badan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.
- 4) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

Pengaturan mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang mana di dalam Undang-Undang tersebut dijelaskan bahwa 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.⁴⁰

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi atas beberapa peristiwa hukum, salah satunya pada transaksi jual beli tanah dan atau bangunan. Yang mana dalam hal ini pembelilah yang akan dikenakan bea perolehan hak atas tanah sebesar 5% yang nominalnya akan berbeda tergantung kepada peraturan daerah masing-masing.

Objek BPHTB sebagai suatu perolehan hak atas tanah atau bangunan yang dalam hal ini memiliki objek cakupan adalah sebagai berikut.

- a) Jual-Beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Hibah;
- d) Hibah wasiat;
- e) Waris;
- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h) Penunjukan pembeli dalam lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- i) Penggabungan usaha;
- j) Peleburan usaha;
- k) Pemerataan usaha; dan
- l) Diluar pelepasan hak.

⁴⁰Anastasia Diana dan lilis setiawati, 2004, *Perpajakan Indonesia*, Andi, Yogyakarta, hlm.209.

Namun terhadap objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- a) Perwakilan diplomatik, konsulat yang berdasarkan pada asas perlakuan timbale balik;
- b) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut;
- d) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak ada pengertian lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e) Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

D. Subyek dan Obyek Pajak

a. Subyek Pajak

Subyek pajak secara umum adalah orang pribadi dan badan hukum yang menurut ketentuan Undang-Undang Perpajakan dinyatakan sebagai subjek hukum yang dikenai pajak, selain itu dikatakan juga jika subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi

dan/atau bangunan.⁴¹

Subjek pajak yang mempunyai hak atas bumi dan/atau bangunan, adalah mempunyai hak atas bumi/bangunan menurut ketentuan Undang-Undang yang berlaku seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Selain itu mungkin juga orang atau badan hukum mendapatkan hak atas bumi /bangunan berdasarkan suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum.⁴² Diatur dalam undang-undang perpajakan tentang subjek pajak dari setiap jenis pajak yaitu sebagai berikut:

1) Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang atau badan yang mempunyai kewajiban untuk melunasi PBB sesuai dengan ketentuan Undangundang PBB. Subjek PBB baru akan melunasi utang PBB tersebut secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan bangunan dalam PBB adalah mengacu pada ketentuan Undang-undang Hukum Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pengelolaan.⁴³

Direktur pajak mempunyai wewenang untuk menetapkan siapa subjek pajak yang harus bertanggung jawab melunasi utang pajak jika suatu objek pajak belum jelas diketahui siapa Wajib Pajak nya misalnya yang mempunyai hak atau pemiliknya tidak diketahui. Hal ini dilakukan melalui penelitian lapangan yang selanjutnya akan menetapkan Wajib

⁴¹Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Pasal 4 Ayat 1 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

⁴² Rochmat Soemitro, 1986, *Pajak Bumi Dan Bangunan*, Eresco, Bandung, hlm. 17.

⁴³ Wirawan Ilyas dan Richard Burton, *Op.Cit*, hlm, 130

Pajaknya untuk melunasi pajak atas objek yang tidak jelas pemiliknya (Pasal 4 ayat 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994).⁴⁸ Sebagai contoh subjek wajib pajak harus melunasi pajak karena status kepemilikan yang tidak jelas adalah subjek pajak dalam waktu lama berada di luar wilayah letak objek pajak tersebut, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut sudah dikuasakan kepada orang lain, maka orang yang diberikan kuasa tersebut ditunjuk sebagai wajib pajak.

Dalam pembayaran PBB yang dilakukan oleh wajib pajak tidak ada kaitannya dengan status atas hak kepemilikan atas objek pajak. Apabila subjek pajak yang ditetapkan oleh direktur jenderal pajak merasa bahwa hal tersebut tidak benar wajib pajak tersebut dapat mengajukan keberatan dengan memberikan keterangan tertulis bahwa dirinya bukan wajib pajak yang dimaksud.

2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa menjadi subjek pajak dalam BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Dengan kata lain subjek pajak BPHTB adalah mereka yang menerima pengalihan hak baik badan maupun orang pribadi yang mana dikenakan kewajiban membayar pajak.

Dalam pasal 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan subjek pajak yang telah memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, akan terutang pajak saat memperolehnya, yaitu sebagai berikut:

- a) Untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b) Untuk tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta ;
- c) Untuk hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d) Untuk pemasukkan dan perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e) Untuk pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f) Untuk lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang;
- g) Untuk putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- h) Untuk hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan;
- i) Untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j) Untuk pemberian hak bari di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak; dan

- k) Untuk hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Apabila wajib pajak tidak melunasi utang pajak, maka dalam jangka waktu 5 (lima) tahun direktur jenderal pajak dapat menerbitkan Surat ketetapan Beaperolehan hak atas tanah dan atau bangunan kurang bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar.

b. Obyek Pajak

1) Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak bumi dan bangunan adalah benda tidak bergerak yaitu berupa bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Sedangkan bangunan adalah suatu konstruksi teknika yang ditanam atau dilihatkan secara tetap pada tanah atau perairan.⁴⁴ yang mana termasuk dalam pengertian bangunan adalah tatanan rancangan manusia yang dibangun di atas permukaan bumi yang memberikan manfaat bagi manusia.

Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel , pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;

- a) Jalan TOL;
- b) Kolam renang;
- c) Pagar mewah;

⁴⁴ Rochmat soemitro, *Pajak bumi dan bangunan*, eresco, bandung, hlm. 8.

- d) Tempat olahraga;
- e) Galangan kapal; dermaga;
- f) Taman mewah;
- g) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- h) Fasilitas lain yang memberikan manfaat

Selain itu juga ditegaskan dalam undang-undang bahwa terhadap objek PBB seperti di bawah ini tidak dikenakan PBB, yaitu :

- a) Tanah atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang-bidang tersebut
- b) Tanah atau bangunan yang digunakan untuk kuburan umum, peninggalan purbakala, atau sejenisnya seperti museum
- c) Tanah atay bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik. Artinya bila tanah atau gedung perwakilan RI di negara tertentu dikenakan PBB, hal tersebut akan diperlakukan sama kepada tanah/ gedung negara tersebut di RI
- d) Tanah merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, tanah negara yang belum dibebani suatu hak

- e) Tanah dan bangunan yang digunakan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

A. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung karena pemenuhan kewajiban pajak BPHTB tidak mendasarkan kepada surat ketetapan pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997.

Prinsip-prinsip dasar yang dianut Undang-undang BPHTB sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a) Sistem pemungutan kewajiban BPHTB berdasarkan sistem self assessment, yaitu Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB, dan

melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

- b) Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % dari nilai perolehan obyek pajak (NPOP) atau 5 % dari NJOP PBB jika besarnya NPOP tidak diketahui atau kurang dari NJOP PBB.
- c) Dikenakan sanksi kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melakukan pelanggaran ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Undangundang BPHTB.
- d) Hasil penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada daerah dengan komposisi 80 % untuk daerah dan 20 % untuk pusat.

Sejak diberlakukannya Undang-undang Otonomi Daerah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB juga disempurnakan atau disesuaikan. Hal ini berkaitan dengan perubahan struktur pemerintahan daerah terutama berkaitan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, ini menunjukkan bahwa sekalipun pengelolaan BPHTB dilaksanakan oleh pemerintah pusat namun sebagian besar penerimaan BPHTB merupakan pendapatan daerah.

Perubahan Undang-undang BPHTB menjadi Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 difokuskan pada perubahan substansi dan penyesuaian terminologi yang berkaitan dengan perubahan struktur pemerintahan daerah dengan mempertimbangkan bahwa pemerintah daerah masih akan berkembang.

Sebenarnya BPHTB mempunyai kesamaan dengan PBB bila dipandang dari sisi aliran dana penerimaan daerah serta penggunaannya, bedanya hanya terdapat pada substansinya saja BPHTB dikenakan secara nyata terhadap obyek berupa bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan sedangkan PBB dikenakan

secara nyata terhadap obyek fisik property (tanah dan atau bangunan).⁴⁵

B. Subyek dan Obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Subyek Pajak yang wajib membayar BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh suatu hak atas tanah dan atau bangunan. Obyek BPHTB adalah setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan Perolehan yang dimaksud meliputi perolehan karena :

Pemindahan hak karena :

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah
- 4) Hibah wasiat
- 5) Waris
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hokum lainnya
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- 8) Penunjukan pemberia dalam lelang
- 9) Pelaksanaan putusan hakim telah mempunyai kekuatan hukum tetap
- 10) Penggabungan usaha
- 11) Peleburan usaha
- 12) Pemekaran usaha
- 13) Hadiah

C. Tarif dan dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

⁴⁵ MARIHOT PAHALA. Siahaan, *Op. Cit*, hlm 54.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak menentukan secara pasti berapa tarif pajak (bea) yang akan dipergunakan sebagai dasar penghitungan BPHTB. Pasal 88 UU PDRD mengatakan bahwa tariff BPHTB ditetapkan paling besar 5% (lima persen), tariff mana yang akan ditetapkan dengan masing- masing Perda.

Hal ini berbeda dengan tariff yang ditentukan oleh UU Nomor 21 tahun 1997 dan UU nomor 20 tahun 2000 yaitu tariff tunggal sebesar 5% (lima persen) untuk seluruh wilayah di Indonesia. Tarif ini berlaku untuk semua penghitungan pembayaran BPHTB, baik BPHTB yang dibayar karena perbuatan hukum atau karena peristiwa hukum, namun dengan berlakunya UU Nomor 28 tahun 2009 maka tariff tunggal sebesar 5% (lima persen) ini sudah tidak berlaku lagi, saat ini tarifnya tidak pasti berapa, tergantung Perda masing-masing daerah.

Dasar pengenaan BPHTB diatur dalam Pasal 87 UU Nomor 28 Tahun 2009, yaitu : Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). Nilai NPOP yang dimaksud dalam hal :

- 1) Jual beli adalah harga transaksi
- 2) Tukar menukar adalah nilai pasar
- 3) Hibah adalah nilai pasar
- 4) Hibah wasiat adalah nilai Pasar
- 5) Waris adalah nilai Pasar
- 6) Pemasukan dalam perseroan adalah nilai pasar;
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah nilai pasar;

- 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- 9) Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- 10) Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- 11) Peleburan usaha adalah nilai pasar; 26
- 12) Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- 13) Hadiah adalah adalah nilai pasar;
- 14) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Penipuan Titipan Uang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dilakukan Oknum Notaris.

Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan utama yaitu untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan Notaris juga harus dapat mempertanggungjawabkan segala tindakannya dalam menjalankan jabatan Notaris.

Pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris akan berakibat timbulnya pertanggungjawaban dari pengemban jabatan Notaris, baik itu berupa pertanggungjawaban perdata dan pertanggungjawaban administratif sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya. Selain dua jenis pertanggungjawaban tersebut, dalam praktik ditemukan fakta bahwa Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan jabatannya juga dapat dikualifikasikan sebagai suatu tindak

pidana, sehingga tidak jarang Notaris juga dapat dimintai pertanggungjawabannya secara pidana.

Pasal 15 ayat (1) UUJN-P menentukan bahwa “kewenangan utama Notaris yaitu untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan”. Notaris diberikan tugas jabatan untuk membuat akta autentik sebagai alat bukti berdasarkan permintaan yang dikehendaki para pihak mengenai suatu perbuatan hukum tertentu dalam lingkup hukum perdata. Pembuatan akta autentik oleh Notaris didasarkan pada keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada Notaris, dimana Notaris selanjutnya mengkonstatir secara lahiriah, secara formal, dan secara materiil dengan tetap berpedoman pada prosedur pembuatan akta serta peraturan perundang-undangan terkait lainnya yang mengatur tentang perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam akta.⁴⁶

Berdasarkan kewenangan Notaris tersebut dalam praktiknya tidak jarang ditemukan ada akta Notaris yang dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya, yang kemudian tak jarang Notaris juga dianggap turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, seperti membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik yang dibuatnya. Selain itu terdapat juga hal lainnya terkait kewenangan Notaris dalam menjalankan

⁴⁶ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Op. Cit., hlm. 207

jabatannya yang berujung pada tuntutan pidana dari para pihak atau pihak lain yang terkait.

Pertanggungjawaban pidana tidak terlepas dari sanksi yang akan dijatuhkan sebagai akibat dari suatu pelanggaran. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak diatur secara khusus terkait pertanggungjawaban pidana atau sanksi pidana terhadap Notaris. Kendati demikian, apabila terdapat Notaris yang telah terbukti di Pengadilan melakukan pelanggaran pidana, maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).²² Hal tersebut merujuk pada ketentuan Pasal 63 ayat (2) KUHP yang pada intinya menentukan bahwa “jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum dan juga diatur dalam pidana yang khusus maka aturan pidana yang khusus-lah yang berlaku, begitu juga sebaliknya apabila ketentuan pidana khusus tidak mengatur, maka terhadap pelanggaran tersebut akan dikenakan ketentuan pidana umum yaitu KUHP”.

Secara umum, terdapat beberapa tindak pidana yang sering dituduhkan kepada Notaris oleh para pihak dan/atau sering juga dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya, diantaranya pasal yang berkaitan dengan tindakan kesengajaan, yaitu sebagai berikut :⁴⁷

Tindak Pidana tentang Pelanggaran Jabatan, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 52 KUHP; 2). Tindak Pidana tentang Percobaan, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 53 KUHP; 3).Tindak Pidana tentang Penyertaan,

⁴⁷Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel, Buku 1 : Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pandua Praktis Dan Murah Taat Hukum), Mitra Wacana Media, Bogor, 2018, hlm. 22.

sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 KUHP; 4). Tindak Pidana tentang Pemalsuan Surat, sebagaimana diantaranya yang ditentukan dalam Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 KUHP; .Tindak Pidana tentang Penggelapan, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 372 KUHP; 6).Tindak Pidana tentang Penipuan, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 378 KUHP.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap oknum Notaris dapat dilakukan selama memenuhi rumusan pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, dan juga harus memenuhi rumusan atau unsur-unsur yang terdapat dalam KUHP.²⁴ Pasal 13 UUJN menentukan bahwa “Notaris yang telah dijatuhi hukuman 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, maka Notaris yang bersangkutan dikenakan sanksi diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri”.

Pengertian yuridis mengenai penggelapan diatur pada Bab XXIV (buku II) KUHP, terdiri dari 5 Pasal (372 s/d 376). Salah satunya yakni Pasal 372 KUHP, merupakan tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusannya berbunyi: “Barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya 900 (sembilan ratus) rupiah”. Jadi,

penggelapan dalam tindak pidana tersebut dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang menyimpang/menyeleweng, menyalahgunakan kepercayaan orang lain dan awal barang itu berada di tangan bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum, bukan dari hasil kejahatan.

Terkait dengan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh notaris, maka terlebih dahulu dalam hal ini akan dibahas mengenai aspek pertanggungjawaban Notaris timbul karena adanya kesalahan (schuld) yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang minta jasa pelayanan (klien) Notaris. Sehingga perbuatan melawan hukum (wederrechtelijk) dari Notaris tersebut dapat diminta pertanggung-jawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi maupun dari sudut pandang hukum pidana meskipun dalam UUJN tidak mengatur sanksi pidana.

Dalam Pasal 63 ayat (2) KUHP menyebutkan bahwa: “jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum, diatur pula dalam aturan pidana yang khusus, maka hanya yang khusus itulah yang diterapkan”. Dari pasal tersebut dapat dilakukan penafsiran apabila ada suatu perbuatan yang dapat dipidana menurut ketentuan pidana yang khusus disamping pidana yang umum, maka ketentuan pidana yang khusus itulah yang dipakai. Sebaliknya apabila ketentuan pidana khusus tidak mengatur, maka terhadap pelanggaran tersebut akan dikenakan pidana umum yaitu KUHP. Oleh karena itu, apabila terjadi

pelanggaran tindak pidana yang dilakukan notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP walaupun UUJN tidak mengatur sanksi pidana.⁴⁸

Notaris tidak berarti bersih dari hukum, tidak dapat dihukum, atau kebal terhadap hukum, Notaris bisa dihukum pidana apabila dapat dibuktikan dipengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja Notaris secara bersama-sama dengan para pihak membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu saja atau merugikan pihak yang lain. Apabila ini terbukti, maka Notaris tersebut wajib dihukum.

pada kasus putusan nomor 172/Pid.B/2020.PN.Jmbi bahwa IVIRANDHA ASHARRI Bin KUNHARI, terdakwa II ISNIAH Binti SIDIK DAUD, dan terdakwa III DIKA LUTHFIA Binti RAMIADI bersama-sama dengan EDI KURNIAWAN Bin YAKKUB ISHAK dan ANGGA PRACETERIA MUTIRONA Bin MUGIRAN dan tanggal yang sudah tidak diingat lagi sekira bulan Oktober 2019 sekitar pukul 10.00 WIB atau setidaknya pada waktu lain dalam tahun 2019 bertempat dikantor Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Jambi jalan Jend. Basuki Rahmat kecamatan Kota Baru Kota Jambi melakukan penipuan terhadap uang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan oleh wajib pajak bernama Edy kasim Oscar sebesar Rp. 274.650.000,- (dua ratus tujuh puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) lalu di berikan slip setor bank 9 Jambi yang palsu dan tidak di input didalam sistem bank 9 Jambi serta lembar Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

⁴⁸ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011), 208.

Bangunan (SKPDKB-BPHTB) seolah olah sudah ditandatangani oleh ALING dan dibubuhi stempel BPPRD Kota Jambi.

Tindak pidana (strafbaar feit) adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan dimana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu bagi barangsiapa yang melanggar larangan tersebut. Terkait tindak pidana jabatan Notaris adalah perbuatan yang dilakukan oleh oknum Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang dilarang oleh suatu aturan hukum atau dengan kata lain perbuatan yang dilakukan Notaris mengandung unsur-unsur tindak pidana

Bahwa sanksi pidana terhadap oknum Notaris yang terlibat tindak pidana penipuan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yakni VIRANDHA ASHARRI Bin KUNHARI, terdakwa II ISNIAH Binti SIDIK DAUD, dan terdakwa III DIKA LUTHFIA Binti RAMIADI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dan menjatuhkan pidana masing-masing kurungan selama 5 bulan

B. Penerapan Sanksi Pidana Atas Penipuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dilakukan Oknum Notaris

Pada jabatan Notaris, sebagai pejabat umum yang dalam menjalankan jabatannya tidak terlepas dari kemungkinan melakukan suatu kesalahan atau perbuatan melanggar hukum, juga dapat dimintai pertanggungjawabannya. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, ditentukan bahwa apabila terdapat Notaris yang dalam menjalankan jabatannya terbukti

melakukan pelanggaran, maka Notaris yang bersangkutan wajib untuk bertanggungjawab atas tindakannya tersebut dengan cara dijatuhi sanksi, baik itu berupa sanksi perdata, sanksi administratif, maupun sanksi pidana. Jadi bentuk pertanggungjawaban dari jabatan Notaris yaitu berupa pengenaan sanksi.⁴⁹

Dalam UUJN, sanksi-sanksi yang dapat dikenakan atau dibebankan kepada Notaris yang melakukan pelanggaran diatur dan dikumpulkan dalam BAB XI Pasal 84 dan Pasal 85 tentang Ketentuan Sanksi. Sementara dalam UUJN-P, BAB XI dari UUJN yang membahas ketentuan mengenai sanksi telah dihapuskan, dimana sanksi-sanksi tersebut tidak dikumpulkan dalam satu bab lagi, melainkan langsung disertakan pada setiap pasal yang berkaitan dengan pengenaan sanksinya. Sehingga jika ada pelanggaran terhadap pasal yang tidak disertai sanksi, maka tidak ada sanksi yang dapat dikenakan terhadap Notaris tersebut.⁵⁰

Sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum yang ditujukan kepada Notaris merupakan sebagai bentuk penyadaran terhadap Notaris yang bersangkutan karena dalam menjalankan jabatannya telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuanketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga Notaris yang bersangkutan dapat kembali menjalankan jabatannya dengan tertib sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Sementara bagi

⁴⁹Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Refika Aditama, Bandung, 2009, (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), hlm. 120.

⁵⁰Habib Adjie, Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia : Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015, (selanjutnya disingkat Habib Adjie II), hlm. 57.

masyarakat, pemberian sanksi terhadap Notaris dapat memberikan perlindungan kepada masyarakat yang berkepentingan dari adanya tindakan Notaris yang merugikan, salah satunya seperti pembuatan akta yang tidak melindungi hak-hak masyarakat yang bersangkutan. Pengenaan sanksi terhadap Notaris tersebut sejatinya dilakukan untuk menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga terhormat yang dipercayai masyarakat, karena jika Notaris melakukan pelanggaran maka dapat menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap jabatan Notaris.⁵¹

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar daerah. Pajak BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. B Ilyas berpendapat bahwa pajak BPHTB merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dapat berupa tanah dan bangunan. 5 Dasar hukum pemungutan pajak BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pembentukan undang-undang tentang BPHTB memiliki tujuan yaitu perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan Umum dan pembangunan.

⁵¹ ibid

Pada tahun 2000, dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu perubahan yang dilakukan adalah memperluas jangkauan obyek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam bentuk terminologi yang baru. Kedua undang-undang yang mengatur mengenai pajak BPHTB tersebut hanya mengatur ketentuan pokok saja sehingga untuk diterapkan secara baik tentu harus didukung oleh peraturan pelaksanaan, mulai dari Peraturan Pemerintah, Peraturan dan Keputusan Menteri Keuangan, peraturan dan keputusan Direktur Jenderal Pajak, serta Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak. Seiring dengan perkembangan pertumbuhan perekonomian dan ketentuan hukum perpajakan, berbagai aturan pelaksanaan tersebut juga mengalami perubahan yang senantiasa harus diikuti oleh para praktisi hukum dan wajib pajak. Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah diubah dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2010, dimana juga telah terjadi perubahan mendasar berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kaitan antara Notaris dengan pembayaran BPHTB bahwa PPAT sebagai pejabat yang mengesahkan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dimana terlebih dahulu agar dipenuhi syarat-syaratnya dalam pembayaran pajak-

pajak. Menurut Herri Yudhianto Putro bahwa meskipun tidak diatur dalam kewenangan Notaris namun demi kelancaran dalam melaksanakan tugas profesi maka seorang Notaris muncul untuk memberikan informasi sekaligus sebagai “first gate” (gerbang pertama) dalam pengamanan penerimaan BPHTB sebelum melakukan Akta Jual Beli. Pada tahap ini Notaris harus dapat memberikan gambaran yang jelas tentang bentuk-bentuk pajak yang akan dikenakan kepada para pihak pada setiap transaksi peralihan hak atas tanah, pihak penjual dan pihak pembeli masing-masing mempunyai kewajiban dalam hal pembayaran pajak. Untuk Pihak penjual menanggung PPh yaitu sebagai konsekuensi dari penghasilan yang peroleh atas dasar pemindahan haknya sedangkan bagi pihak pembeli diwajibkan membayar BPHTB dari hak yang peroleh.

Penerapan sanksi yang dilakukan hakim terhadap Notaris yang melakukan tindak pidana penipuan uang titipan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yaitu Menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 5 (lima) bulan dengan barang bukti berupa 1 (satu) bundel Dokumen SKPDKB-BPHTB, Slip Setoran serta dokumen surat pengajuan penetapan pajak BPHTB atas nama Edy Kasim Oscar - 1 ((satu) unit Laptop Toshiba. - 1 (satu) unit Printer canon IP 2770. - 1 (satu) buah Stempel BPPRD Kota Jambi. - 1(satu) buah stempel kotak paraf warna merah dan Membebaskan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara masing-masing sejumlah Rp 5.000,00 (lima ribu rupiah).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa sanksi pidana terhadap oknum Notaris yang terlibat tindak pidana penipuan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yakni VIRANDHA ASHARRI Bin KUNHARI, terdakwa II ISNIAH Binti SIDIK DAUD, dan terdakwa III DIKA LUTHFIA Binti RAMIADI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dan menjatuhkan pidana masing-masing kurungan selama 5 bulan
2. Penerapan sanksi yang dilakukan hakim terhadap Notaris yang melakukan tindak pidana penipuan uang titipan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yaitu Menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 5 (lima) bulan dengan barang

bukti berupa 1 (satu) bundel Dokumen SKPDKB-BPHTB, Slip Setoran serta dokumen surat pengajuan penetapan pajak BPHTB atas nama Edy Kasim Oscar - 1 ((satu) unit Laptop Toshiba. - 1 (satu) unit Printer canon IP 2770. - 1 (satu) buah Stempel BPPRD Kota Jambi. - 1(satu) buah stempel kotak paraf warna merah dan Membebankan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara masing-masing sejumlah Rp 5.000,00 (lima ribu rupiah).

B. Saran

1. Notaris dalam melaksanakan jabatannya wajib memegang teguh kepada aturan pada kode etik dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan profesinya. Ini disebabkan Notaris merupakan pejabat umum yang diberi tugas melayani kepentingan publik. Jabatan yang diembannya merupakan jabatan kepercayaan sehingga Notaris dituntut untuk selalu jujur, amanah, seksama karena tidak hanya bertanggungjawab.
2. Masyarakat atau wajib pajak dalam transaksi jual beli hak atas tanah sebaiknya melakukan pembayaran BPHTB sehingga mendapatkan kepastian mengenai proses pembayaran tersebut berupa tanda bukti terima sebagai bentuk perlindungan. Dengan demikian Notaris dapat ditugaskan melakukan pemeriksaan bahwa telah dibayarnya Pajak BPHTB. Diharapkan pemerintah melalui Direktorat Jenderal Pajak dapat menyederhanakan sistem perhitungan dan pembayaran pajak BPHTB agar mempermudah wajib pajak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Anastasia Diana dan lilis setiawati, 2004, *Perpajakan Indonesia*, Andi, Yogyakarta.

Bambang Waluyo, 2016, *Penegakan Hukum di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika.

Djoko Prakoso, 1998, *Hukum Panitensir Indonesia*, Yogyakarta : Libety

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung, Refika Aditama, 2008.

_____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009.

H. R. S. Effendy, *Pengantar Hukum Indonesia*, Hand Out Kuliah, Universitas Surabaya.

Komar Andasmita, *Notaris I*, Bandung, Sumur Bandung, 1981.

Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta, Biagraf Publishing, 1994.

Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005.

Mustaqiem, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2014.

Marihoot P. Siahaan, *Hukum Pajak Elementer: Konsep Dasar Perpajakan Indoensia*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2010.

Ridwan HR, 2013, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Roni Wiyanto, 2012, *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.

Roni Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.

Rochmat Soemitro, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, Bandung, PT. Eresco.

Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011).

Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum*. PT. Refika Aditama, 2006.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2010.

Tunggul Anshari Setia Negara, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia, Malang, 2005.

Vos, dikutip dalam : Bambang Poernomo, 1994, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta : Graha Indonesia.

Wirawan Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2004.

B. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945 dan Amandemen

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang Undang nomor 30 tahu 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

C. Jurnal

Ateng Syafrudin, 2013, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab", *Jurnal Pro Justisia*, Edisi IV, Bandung Universitas Parahyangan, 2000, hlm.22. Dalam buku Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta

Irma Devita, "Waspadalah Para Notaris/PPAT dalam Melakukan Pembayaran Pajak," <https://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarisppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak>, diakses tanggal 23 Oktober Pukul 18.19 WIB.

Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel, *Buku 1 : Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pandua Praktis Dan Murah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Bogor, 2018