

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pajak merupakan sumber pendapatan negara yang bersifat memaksa sebagai sumber pendapatan negara. Pajak yang di pungut pemerintah dari rakyat harus berdasarkan Undang Undang, dengan kata lain mendapat persetujuan dari wakil rakyat di parlemen. Pajak sangatlah penting dalam menopang pembiayaan belanja negara. setiap pemerintah di suatu negara yang ada di dunia memungut pajak kepada warganya, besar kecilnya pungutan pajak bergantung pada kebijakan masing-masing kebutuhan dan kemampuan warga negara, dan pemerintah dalam mengelola keuangan negara.

Dalam UU No.6 Thn 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali di ubah dengan UU No. 16 Tahun 2009 dan UU No.7 Thn 2020 mengartikan Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi dan badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung di gunakan untuk keperluan negara bagi sebesar besarnya kemakmuran rayat.<sup>1</sup>

Seiring perkembangan ekonomi, pajak telah menjadi salah satu primadona untuk pemerintah karena memberikan penerimaan yang cukup besar bagi Negara serta sebagai salah satu dana utama dalam melakukan pembangunan. Pajak BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar daerah. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut B Ilyas bahwa

---

<sup>1</sup> Pasal 1 Undang Undang KUP

pajak BPHTB merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dapat berupa tanah dan bangunan<sup>2</sup>

Sebagaimana tercantum dalam “Undang Undangan Tentang Pajak Bumi dan Bangunan” yang menjadi dasar obyek pajak adalah bumi (tanah) dan/atau bangunan, dimana bumi adalah permukaan bumi atau permukaan tanah dan tubuh bumi atau yang ada di bawah permukaan tanah, seperti yang tercantum dalam Pasal 1 dan pasal 2 “Undang undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.”<sup>1</sup> Tentang pemenuhan kewajiban terhadap pemanfaatan dan pemakaian tanah dan bangunan, salah satunya adalah pajak yang dikenakan melalui “Bea Perolehan Hak Atas Tanah” atau sering dinamai dengan “BPHTB”. Kegiatan tersebut diatur dalam “Undang Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan,” dan telah diubah “Undang Undang Nomor 17 Tahun 2000,” dijabarkan dalam “Peraturan Perundang Undangan Nomor 45 Tahun 1994,” yang mengatur tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang telah diubah melalui Peraturan Perundang-undangan Nomor 79 tahun 1999 <sup>3</sup>

Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam bagian penjelasan Undang-undang Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang

---

<sup>2</sup> Wirawan B.Ilyas, Richard Burton, Hukum Pajak, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta, 2004, h.90

<sup>3</sup> Pasal 1 dan 2 Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB

Adapun kewenangan notaris selaku pejabat pembuat akta tanah (selanjutnya disingkat dengan PPAT) dalam hal pemungutan BPHTB tidak disebutkan secara langsung dalam UUJN, namun kewenangan pemungutan BPHTB tersebut dapat dilihat pada Pasal 15 Ayat (2) huruf f UUJN yang menyebutkan bahwa notaris berwenang pula untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Selanjutnya apabila dikaitkan dengan penjelasan Pasal 9 Ayat (1) huruf a Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, yakni kalimat sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, maka jelas bahwa “yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dalam pasal ini adalah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan pejabat pembuat akta tanah/notaris

Sedangkan pengertian PPAT disebutkan dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah bahwa “pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa PPAT sebagai pejabat umum, berwenang pembuat akta otentik mengenai perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dan bangunan

Pajak BPHTB timbul karena adanya suatu proses transaksi peralihan hak atas tanah maupun bangunan yang dilakukan oleh orang ataupun badan yang kemudian dibuatkan akta dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kemudian didaftarkan pada Badan Pertanahan Setempat. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang

Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik serta kewenanganlainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang jabatan Notaris. Notaris dalam menjalankan tugas nya harus memberikan penjelasan kepada klien mengenai akta yang akan dibuat oleh para pihak atau misalnya dalam pembayaran pajak BPHTB dan proses dan syarat-syarat yang harus dipersiapkan.

Pembayaran pajak BPHTB tersebut merupakan kewenangan bagi para wajib pajak, bukan Notaris. Namun pada kenyataanya banyak klien yang menitipkan pembayaran dan Notaris pun menerima penitipan tersebut namun biasanya atas nama diri pribadi. Notaris sebagai pejabat secara tidak langsung memberikan kemudahan bagi para wajib pajak untuk dapat menyetorkan pajaknya dengan mudah

Akta merupakan salah satu alat bukti dalam hukum acara perdata dan pidana. Sudikno Mertokusumo mengartikan akta sebagai “Surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.” Jadi untuk dapat digolongkan sebagai akta, suatu surat harus ada tanda tangannya seperti yang disyaratkan dalam pasal 1869 KUHPperdata. Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya seseorang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1868 KUHPperdata atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.<sup>4</sup>

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupaka bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidabenaarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan Pasal 1866

---

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Keempat*, Yogyakarta : Liberty, Hal. 121

KUH Perdata dan Pasal 165 HIR akta Notaris merupakan alat bukti tertulis atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.<sup>5</sup>

Notaris sebagai pejabat umum berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) diberi kewenangan untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi). Berdasarkan hal tersebut penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengapa perlu ada pengesahan akta di bawah tangan (legalisasi) oleh Notaris dan juga untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris dan para pihak terhadap pengesahan akta di bawah tangan yang dilakukannya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yang meneliti tentang asas dan kaedah hukum yang berkaitan dengan pengesahan akta di bawah tangan oleh Notaris selaku pejabat umum. penelitian hukum normatif pada dasarnya lebih menitik beratkan pada menggunakan studi kepustakaan atau bahan pustaka dalam penggalian bahan penelitian.

Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa akta di bawah tangan yang disahkan oleh Notaris (legalisasi) diperlukan untuk menjamin kepastian tanggal dan tanda tangan para pihak dalam akta itu adalah benar tanda tangan pihak yang tercantum dalam akta tersebut, sehingga pengesahan akta di bawah tangan oleh notaris tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak dalam suatu perkara perdata di pengadilan. Terhadap akta di bawah tangan yang disahkan oleh Notaris, para pihak akan sulit untuk menyangkal atau memungkiri tanda tangan serta mengatakan tidak mengetahui isinya, karena sebelum ditanda tangani oleh para pihak di hadapan Notaris telah di bacakan dan dijelaskan isi dan maksud dari akta tersebut.

---

<sup>5</sup> Anonim, "Akta Notaris", diakses tanggal 21 Maret 2018 ([https://id.wikipedia.org/wiki/Akta\\_Notaris](https://id.wikipedia.org/wiki/Akta_Notaris))