



Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar

Pipit Saputri Utami

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia

✉ Corresponding Author: pipit2011mustofa@gmail.com

Info Artikel:

DOI: 10.25072/jwy.v3i2.282

Diterima: 20 Juli 2019

| Disetujui: 29 September 2019

| Dipublikasikan: 30 September 2019

Abstrak

Notaris/PPAT harus memastikan bahwa penghadap telah membayar pajak, karena pajak sebagai sumber penerimaan dana yang penting bagi negara dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pertanggungjawaban notaris/PPAT terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB-nya belum dibayar. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan jenis yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dengan metode analisis kualitatif. Bentuk pertanggungjawaban notaris/PPAT atas hal ini adalah sanksi administratif sesuai Pasal 93 ayat (1) sebagai sanksi atas tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Selain itu, notaris/PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kata Kunci:

Akta Pemindahan Hak;
BPHTB; Notaris/PPAT.

Abstract

The Notary/PPAT must ensure that the parties have paid taxes because taxes are an important source of revenue for the state in order to create prosperity for the people. This research was conducted to analyze the responsibility of the Notary/PPAT to the deed of transferring rights to land and/or buildings for which BPHTB has not been paid. This research is a descriptive research with normative juridical type through a statutory approach with qualitative analysis methods. The form of responsibility of Notary/PPAT for this matter is administrative sanction in accordance with Article 93 paragraph (1) as a sanction for not fulfilling obligations as Article 91 paragraph (1) of Law Number 28 Year 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retribution. In addition, the Notary/PPAT must apply the precautionary principle as Article 16 paragraph (1) letter a of Law Number 2 Year 2014 concerning Amendments to Law Number 30 Year 2004 concerning Notary Position.

Keywords:

BPHTB; Deed of Transfer of
Rights; Notary/PPAT.

A. PENDAHULUAN

Setiap negara mempunyai sumber pendapatan yang berbeda-beda. Tidak terkecuali negara berkembang atau pun negara maju pasti mempunyai sumber pendapatan yang digunakan oleh negaranya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Indonesia merupakan negara berkembang yang penerimaan terbesarnya diperoleh dari pajak. Pajak dipungut dari masyarakat sebagai sumber penerimaan negara yang nantinya akan dikembalikan lagi kepada masyarakat secara tidak langsung, baik melalui infrastruktur maupun pembangunan di berbagai segi kehidupan bangsa dalam rangka memakmurkan dan menyejahterakan rakyat.

Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti mengatakan bahwa “pajak merupakan gejala sosial dan hanya terdapat dalam suatu masyarakat. Tanpa ada masyarakat, tidak mungkin ada suatu pajak.”¹ 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. Salah satu pajak di Indonesia yang

merupakan pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah terhadap tanah dan bangunan adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

BPHTB ini 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 Bab II Bagian Ketujuh Belas tentang BPHTB dari Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 (selanjutnya akan disebut UU PDRD).

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 atau pun PPAT sesuai dengan yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan jabatan notaris atau jabatan PPAT. Ada kewajiban yang harus dilakukan notaris/PPAT sebelum menandatangani akta

¹ Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Ed. Revisi (Bandung: PT Refika Aditama, 2010), hlm. 1.

terkait dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan oleh penghadap. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD yaitu telah dilunasinya BPHTB oleh wajib pajak. Namun, apa yang terjadi jika notaris/PPAT tidak menjalankan apa yang disebutkan dalam ketentuan tersebut. Tentunya notaris/PPAT akan dimintai pertanggungjawaban terhadap tindakan pelanggaran yang telah dilakukannya.

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/PPAT, seperti halnya pemalsuan bukti pembayaran dan bukti validasi atas pembayaran PPh, BPHTB, maupun PBB.² Pada dasarnya, pajak itu dibayarkan sendiri oleh penghadap atau wajib pajak yang bersangkutan. Namun, notaris/PPAT dalam memberikan pelayanan yang lebih baik kepada klien dan untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan notaris/PPAT dan/atau para penghadap, maka notaris/PPAT dapat menerima titipan pembayaran pajak

dari penghadap. Menurut Irma Devita bahwa para notaris/PPAT tersebut pada akhirnya 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.³

Berdasarkan uraian di atas, hal yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah pertanggungjawaban notaris/PPAT terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB-nya belum dibayar. Hal ini penting untuk diteliti mengingat bahwa pajak itu merupakan sumber pendapatan negara yang pemanfaatannya ditujukan dalam rangka menumbuhkan dan meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Selain itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis sejauh mana pertanggungjawaban dari notaris/PPAT terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB-nya belum dibayar, karena dengan mengetahui hal tersebut, notaris/

² Irma Devita, "Waspadalah Para Notaris/PPAT dalam Melakukan Pembayaran Pajak," <https://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarisppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak>, diakses tanggal 19 Juli 2019.

³ *Ibid.*

PPAT dapat mempunyai gambaran akan tindakan-tindakan yang menjadi kewajibannya yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan lainnya selain kewajiban yang terdapat dalam undang-undang jabatannya.

Pemecahan masalah terhadap notaris/PPAT yang akan menandatangani akta, khususnya yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah dengan menjalankan prinsip kehati-hatian yaitu dengan bertindak saksama atau cermat yang merupakan prinsip yang wajib dilakukan oleh seorang notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya. Tentunya tindakan saksama ini salah satunya adalah dengan memahami semua ketentuan yang terkait dengan perbuatan hukum yang ada dalam akta yang akan dibuat. Notaris/PPAT mengetahui dengan jelas apa yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak sebelum menuangkannya dalam akta. Sehingga, akta yang dibuat oleh notaris/PPAT tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum khususnya kepada para pihak yang membuat akta kepada notaris/PPAT. Berkenaan dengan kewajiban dari penghadap sebagai wajib pajak yang harus dipenuhi sebelum notaris/

PPAT menandatangani akta, maka notaris/PPAT dapat meminimalisasi bahkan mencegah terjadinya sengketa pajak yang mungkin dapat terjadi. Uraian di atas, mendasari penulis untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana pertanggungjawaban notaris/PPAT terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB-nya belum dibayar.

Pentingnya notaris/PPAT memastikan bahwa para pihak telah membayar pajak terutang salah satunya BPHTB merupakan salah satu syarat penting sebelum notaris/PPAT dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diminta oleh para pihak. Beberapa pihak sebelumnya melakukan penelitian terhadap betapa pentingnya BPHTB ini. Seperti penelitian yang dilakukan oleh Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini; serta penelitian yang dilakukan oleh Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar; yang meneliti kontribusi BPHTB terhadap penerimaan pemerintah daerah.⁴ Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Ronal Ravianto dan Amin Purnawan bahwa notaris berperan dalam mensyaratkan dan meneliti kebenaran dan keabsahan bukti pembayaran BPHTB dalam membuat dan sebelum

⁴ Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini, "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah," *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan* 3, No. 3 (2018): 273-281; Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar, "Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau," *Jurnal Akrab Juara* 2, No. 2 (2017): 73-84, <http://akrabjuara.com/index.php/akrabjuara/article/download/40/32/>.

menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.⁵ Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifah Hanim mengenai akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak berupa pembayaran PPh dan BPHTB yang harus dibayar dan bukti asli pembayaran pajak sebagai bukti dapat dilakukannya penandatanganan akta peralihan.⁶ Penelitian-penelitian tersebut menegaskan bahwa sangat penting bagi notaris/PPAT untuk mensyaratkan bukti pembayaran pajak dan keabsahan atas pembayaran BPHTB kepada para pihak dalam pembuatan akta dan sebelum penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Akan tetapi, penelitian-penelitian sebelumnya belum membahas secara spesifik bagaimana pertanggungjawaban dari notaris/PPAT terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB-nya belum dibayar.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan jenis penelitian yuridis normatif. Data yang digunakan merupakan

data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dengan teknik pengumpulan data studi dokumen yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan studi literatur yang bersumber dari bahan pustaka, jurnal, dan doktrin-doktrin yang relevan dengan objek penelitian ini. Metode analisis data dilakukan secara kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Setiap negara mempunyai dasar falsafah pajak yang sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan ideologi negara. Di Indonesia, dasar falsafah pajak adalah Pancasila yang sila-silanya dijabarkan dalam undang-undang pajak.⁷ Pasal 23A Undang-Undang Dasar Tahun 1945 mengamanatkan bahwa setiap pajak yang merupakan iuran wajib maupun pungutan lain yang sifatnya memaksa atau sebuah keharusan yang digunakan untuk keperluan negara harus diatur melalui undang-undang.⁸

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan

⁵ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assessment System," *Jurnal Akta* 4, No. 4 (2017): 567-574, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2499/1863>, hlm. 573.

⁶ Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifah Hanim, "Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual untuk Penghindaran Pajak," *Jurnal Akta* 4, No. 3 (2017): 395-400, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/1813/1362>, hlm. 399.

⁷ Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *op.cit.*, hlm. 3.

⁸ Pasal 23A Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Umum dan Tata Cara Perpajakan telah memberikan definisi dari pajak itu sendiri yang dapat disimpulkan bahwa sesungguhnya pajak adalah kontribusi yang sifatnya wajib atau memaksa yang terutang oleh orang pribadi maupun badan kepada negara sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang dengan imbalannya tidak diterima secara langsung yang kemudian akan digunakan untuk keperluan negara demi kemakmuran rakyat.⁹ Adanya kata terutang dalam pengertian tersebut mengisyaratkan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk menagih utang tersebut kepada orang atau badan yang dimaksud. Beberapa pengertian pajak dikemukakan oleh banyak pakar, salah satunya pengertian pajak menurut Adriani menyebutkan bahwa “pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi-kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”¹⁰

Untuk mengoptimalkan pendapatan pajak, pemerintah telah membagi pajak berdasarkan yang berwenang memungutnya, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Pajak daerah ini dapat dikatakan sebagai kewenangan yang didapat oleh pemerintah daerah dengan adanya otonomi daerah. Marlon Gustia mengemukakan bahwa “pembagian pajak ini terkait dengan hierarki pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan/penerimaan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini.”¹¹ Dengan adanya pajak daerah ini diharapkan dapat mengoptimalkan pendapatan daerah dari sektor pajak. Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini mengemukakan bahwa “dengan ditetapkannya BPHTB sebagai pajak daerah, maka segala pengelolaannya menjadi tanggung jawab daerah, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan BPHTB.”¹²

Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar mengemukakan bahwa “adanya penerimaan pajak BPHTB ini

⁹ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

¹⁰ Adriani dalam Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak* (Bandung: PT Refika Aditama, 2013), hlm. 2.

¹¹ Marlon Gustia, “Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB),” *Jurnal IUS* IV, No. 1 (2016): 96-108, <http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnaliUS/article/download/294/250>, hlm. 96.especially about acquisition tax of land and buildings (BHTP

¹² Suryanto *et al.*, *op.cit.*, hlm. 274.

akan meningkatkan pembangunan dan menunjang percepatan ekonomi, serta mendorong pemerataan pembangunan. Tentu hal ini merupakan langkah maju yang dilakukan oleh pemerintah dalam penataan sistem perpajakan.”¹³ Pasal 1 angka 41 UU PDRD secara garis besar menjelaskan bahwa BPHTB dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.¹⁴ Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan, baik itu oleh orang pribadi atau badan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 42 UU PDRD.¹⁵

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 85 ayat (1) UU PDRD. Pasal 85 ayat (2) UU PDRD menyebutkan “perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. Pemindahan hak karena: (1) jual beli; (2) tukar menukar; (3) hibah; (4) hibah wasiat; (5) waris; (6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; (7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; (8) penunjukan pembelian dalam lelang; (9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan

hukum tetap; (10) penggabungan usaha; (11) peleburan usaha; (12) pemekaran usaha; atau (13) hadiah. b. Pemberian hak baru karena: (1) kelanjutan pelepasan hak; atau (2) di luar pelepasan hak.”¹⁶

Saat menentukan terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini berbeda-beda sesuai dengan perbuatan hukum apa yang dilakukan terhadap tanah dan/atau bangunan tersebut. Seperti halnya jual beli, saat terutangnya pajak adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Pada umumnya BPHTB ini dibayar sendiri oleh wajib pajak. Namun, dalam praktik ketika wajib pajak akan melakukan suatu perbuatan hukum memerlukan pejabat yang memang berwenang untuk mengurus akta-akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum tersebut. Sehingga pembayaran BPHTB ini akan berhubungan dan memiliki keterkaitan dengan akta yang akan dibuat oleh pejabat yang bersangkutan. Ada beberapa pejabat yang berkaitan dengan pembayaran BPHTB ini di antaranya adalah notaris/PPAT. Oleh karena itu, ketika akan membuat akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, notaris/PPAT tentunya harus memerhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat

¹³ Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar, *op.cit.*, hlm. 75.

¹⁴ Pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

¹⁵ Pasal 1 angka 42 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

¹⁶ Pasal 85 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan BPHTB. Hal ini untuk menjaga keautentikan akta yang akan dibuat oleh notaris/PPAT, sesuai dengan yang menjadi tugas pokok dari notaris/PPAT itu sendiri adalah untuk membuat akta autentik.

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), menjelaskan bahwa notaris itu merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, selain itu juga memiliki kewenangan yang lainnya sebagaimana tertuang dalam UUJN maupun perundang-undangan lainnya yang memberikan kewenangan tambahan kepadanya.¹⁷ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa pejabat pembuat akta tanah atau yang biasa disingkat dengan PPAT, merupakan pejabat umum yang diberi

wewenang dalam membuat akta-akta autentik terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.¹⁸

Salah satu ketentuan yang harus diperhatikan oleh notaris/PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah pembayaran pajak BPHTB yang harus dilunasi oleh penghadap sebagai wajib pajak yang dalam hal ini biasanya, penghadap adalah sebagai penerima hak.¹⁹ Hal ini dijelaskan dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD bahwa sesungguhnya notaris/PPAT hanya berwenang menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila bukti pembayarannya telah diserahkan oleh wajib pajak.²⁰ Melihat hal tersebut, bahwa sebelum penandatanganan akta oleh pihak yang berwenang dalam hal ini notaris/PPAT, maka penghadap atau wajib pajak yang bersangkutan dalam akta tentunya harus membayar terlebih dahulu pajak BPHTB yang timbul dari pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Jika penghadap selaku wajib pajak belum

¹⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁹ Arifuddin *et al.*, "Implikasi Yuridis terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak," *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 2, No. 1 (2017): 18-25, <https://doi.org/10.17977/um019v2i12017p018>, hlm. 18-19.

²⁰ Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

membayar BPHTB yang dibuktikan dengan bukti setoran pajaknya kepada notaris/PPAT, berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka notaris/PPAT tidak boleh menandatangani akta.

Selain kewajiban di atas, ada kewajiban lain yang harus diperhatikan oleh notaris/PPAT, yaitu kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) UU PDRD bahwa notaris/PPAT selain harus menerima bukti pembayaran pajak dari wajib pajak, notaris/PPAT juga harus melaporkan setiap pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pejabat yang ditunjuk yaitu kepala daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.²¹

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat dikatakan sebagai ketentuan yang bersifat *mandatory* atau bersifat memaksa. Artinya jika tidak dilakukan akan ada sanksi terhadap tindakan pelanggaran yang ada dalam ketentuan tersebut. Pelanggaran yang dimaksud adalah notaris/PPAT melakukan penandatanganan akta atau menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum menghadap atau wajib pajak membayar BPHTB terlebih dahulu. Tentunya, jika hal ini dilakukan oleh notaris/PPAT yang

bersangkutan berarti telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD. Sanksi yang diberikan kepada notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. Notaris/PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 91 ayat (1) diberikan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 92 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.²²

Henny Hartati dan Habib Adjie mengemukakan bahwa pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Pertanggungjawaban yang dikenakan kepada notaris terdiri dari pertanggungjawaban pidana, administrasi, dan perdata. Hal ini merupakan konsekuensi terhadap pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh notaris dalam proses pembuatan akta autentik.²³ Melihat sanksi yang diberikan kepada pejabat

²¹ Pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

²² Pasal 93 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

²³ Henny Hartati dan Habib Adjie, "Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 300/Pid.B/2015/PN.Dps.)", *Al-Qanun* 21, No. 1 (2018): 1–27, <http://jurnalsh.uinsby.ac.id/index.php/qanun/article/view/635/505>, hlm. 4-5.

yang berwenang dalam hal ini notaris/PPAT, terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat sebelum wajib pajak membayar BPHTB adalah akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut tetap sah, tetapi notaris/PPAT tersebut diberikan sanksi administratif berupa denda atas pelanggaran yang dilakukan.

Jika dianalisis dari UUJN dan Jabatan PPAT, tentunya tindakan notaris/PPAT ini melanggar prinsip kehati-hatian dalam jabatannya atau dapat dikatakan bahwa notaris/PPAT tersebut tidak bertindak secara saksama. Prinsip ini merupakan salah satu prinsip yang wajib dilaksanakan oleh notaris/PPAT, khususnya sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa ketika menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, selain itu juga harus menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.²⁴

Prinsip kehati-hatian oleh notaris/PPAT dengan bertindak saksama dalam menjalankan jabatannya, khususnya dalam melaksanakan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD dapat meminimalisasi bahkan menghindari sengketa pajak yang

mungkin terjadi. Misalnya dalam membuat akta jual beli di hadapan PPAT, terdapat syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi agar dapat dibuat akta jual beli. Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifah Hanim menyebutkan bahwa ada beberapa syarat sebelum dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT, di antaranya adalah para pihak terlebih dahulu harus memenuhi kelengkapan dokumen, sertifikat telah dicek keasliannya di kantor pertanahan setempat, dan para pihak telah melunasi pajak-pajak yang terutang terkait dengan jual beli tersebut, baik itu PPh maupun BPHTB.²⁵ Berdasarkan pendapat tersebut, terdapat salah satu kewajiban dari penghadap atau klien sebelum dibuatkan akta oleh notaris/PPAT yaitu melakukan pembayaran pajak-pajak yang terutang terkait dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan dalam akta, salah satunya adalah telah dilunasinya BPHTB. Sebagaimana juga dikemukakan oleh Titin Oktalina Safitri bahwa “sebelum proses pembuatan akta dilakukan, maka para pihak selaku wajib pajak diharuskan untuk melakukan pelunasan pajak.”²⁶

Pentingnya notaris/PPAT memahami kewajiban-kewajibannya dalam membuat akta, akan membantu

²⁴ Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

²⁵ Yuliana Zamrotul Khusna dan Lathifah Hanim, *op.cit.*, hlm. 397.

²⁶ Titin Oktalina Safitri, “Pemalsuan Alat Bukti atas Penitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan,” *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1 (2019): 109-118, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/48962/29169>, hlm. 110.

penghadap untuk memenuhi hak dan kewajibannya. Dalam praktik, biasanya notaris/PPAT akan menjelaskan terlebih dahulu kepada para penghadap, apa saja yang harus disiapkan dan apa saja yang harus dilakukan oleh para penghadap dalam mendukung pembuatan akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Salah satunya, seperti dalam penelitian ini adalah notaris/PPAT akan meminta bukti setoran pajak BPHTB yang telah dibayarkan oleh penghadap maupun dibantu pembayarannya oleh notaris/PPAT yang bersangkutan. Bukti setoran pajak BPHTB ini menjadi salah satu syarat bagi notaris/PPAT untuk dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diminta oleh para penghadap serta memberikan jaminan dan keyakinan kepada notaris/PPAT dalam membuat dan menandatangani akta tersebut.

Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan akan mendapat sanksi sesuai dengan yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan akta yang dibuatnya, terutama dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB-nya belum dibayarkan oleh penghadap. Tentunya dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris/PPAT harus dapat menghindari segala bentuk pelanggaran yang dapat merugikan diri pribadi notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya, maupun penghadap yang

membuat akta dengan menggunakan jasa notaris/PPAT tersebut sehingga sangat penting bagi notaris/PPAT untuk mengedepankan prinsip kehati-hatian agar dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, notaris/PPAT dapat terhindar dari hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam peraturan jabatan notaris dan peraturan jabatan PPAT. Notaris/PPAT yang bertindak saksama terhadap tindakan penghadap yang harus taat pajak, secara tidak langsung telah membantu negara dalam memaksimalkan pendapatan pajaknya, khususnya dalam hal BPHTB yang merupakan pajak daerah sebagai pendapatan pemerintah daerah.

Perbuatan hukum yang sering dilakukan oleh klien yang sangat erat kaitannya dengan BPHTB adalah jual beli. Ronal Ravianto dan Amin Purnawan menjelaskan bahwa notaris selaku PPAT memang secara sungguh-sungguh harus selalu mengedepankan kehati-hatiannya serta tanggung jawabnya dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan karena dapat dikatakan bahwa notaris selaku PPAT merupakan mitra kerja pemerintah yang berada di barisan terdepan. Notaris selaku PPAT diharapkan mampu menilai atau menafsir tingkat kewajaran harga suatu bidang tanah, apakah wajar atau tidak. Diharapkan dalam peristiwa jual beli, hendaknya notaris selaku PPAT tidak ikut serta dalam mengatur soal kesepakatan harga di antara penjual dan pembeli. Harus diakui, di balik berbagai permasalahan perpajakan yang berkaitan dengan notaris selaku

PPAT, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya kewajiban-kewajiban perpajakan, baik secara umum maupun khusus, tanggung jawab notaris selaku PPAT menjadi semakin berat karena berkaitan dengan sanksi-sanksi yang diamanatkan oleh undang-undang dalam hal apabila notaris selaku PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai perantara antara aparat pajak dengan wajib pajak.²⁷

Pentingnya pendapatan pajak bagi negara, sehingga harus ada sinkronisasi peraturan perundang-undangan dan dukungan dari setiap pejabat dan setiap bagian yang terlibat dalam pungutan pajak. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dalam bidang pajak dapat menjamin kepastian hukum terhadap para wajib pajak. Selain itu, peran serta yang positif dari masyarakat termasuk peran notaris/PPAT dalam bidang pajak, khususnya BPHTB akan sangat membantu tercapainya pendapatan pajak yang optimal bagi pemerintah, sehingga dapat mendukung program pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan meningkatkan pembangunan.

Oleh sebab itu, notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik harus memerhatikan dengan sungguh-sungguh terhadap berbagai prasyarat yang harus dipenuhi oleh para

penghadap sebelum menandatangani akta dengan menerapkan prinsip kehati-hatian yang diamanatkan dalam undang-undang jabatannya yaitu dengan bertindak saksama atau cermat. Sehingga notaris/PPAT dapat terhindar dari tindakan-tindakan pelanggaran dan pemberian sanksi akibat pelanggaran yang dilakukan oleh notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya. Sebagai seorang pejabat umum, notaris/PPAT harus dapat menjaga keluhuran martabatnya, dengan menjalankan ketentuan-ketentuan yang ada dalam undang-undang jabatannya maupun dalam kode etik jabatannya. Hal ini ditujukan sebagai wujud dari prinsip kehati-hatian untuk melindungi dirinya dari pelanggaran-pelanggaran yang dapat menimbulkan pemberian sanksi yang akan merugikan jabatannya, bahkan dapat merugikan pihak lain yang terkait terutama klien yang menggunakan jasa notaris/PPAT.

Notaris/PPAT yang menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya, tentunya hal ini akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang menggunakan jasa notaris/PPAT. Kepastian hukum di sini adalah berkaitan dengan keautentikan dari akta yang dibuat oleh notaris/PPAT itu sendiri. Pembuatan akta yang dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan akan

²⁷ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, *op.cit.*, hlm. 572.

menjamin kepastian hukum terhadap isi akta tersebut. Salah satu prosedur yang harus dilakukan oleh notaris/PPAT yang berkaitan dengan penelitian ini adalah sebelum penandatanganan akta oleh notaris/PPAT, para pihak harus menyerahkan surat bukti pembayaran BPHTB. Selain itu, notaris/PPAT sebelumnya juga telah melakukan verifikasi terhadap kebenaran surat bukti pembayaran BPHTB tersebut. Prosedur tersebut merupakan bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh notaris/PPAT. Selain itu, melalui pemenuhan prosedur tersebut, maka kepastian hukum dalam pembuatan dan penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan para pihak juga terpenuhi. Dengan begitu, perlindungan hukum para pihak dan notaris/PPAT atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan semakin kuat yang dibuktikan dengan akta yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan tidak cacat hukum, karena semua prasyarat dan prosedur pembuatan dan penandatanganan akta telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Widiada Gunakaya mengemukakan bahwa “kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat

memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.”²⁸ Kalimat terakhir dari pendapat tersebut yakni karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib, namun kepastian hukum akan timbul jika masing-masing pihak, baik penghadap maupun notaris/PPAT telah melakukan tanggung jawabnya masing-masing secara tertib. Tanggung jawab masing-masing pihak yakni para penghadap telah menyelesaikan tanggung jawabnya untuk membayar pajak yang terkait dengan transaksi pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dan notaris/PPAT telah melakukan verifikasi sebagai tanggung jawab atas penjaminan keabsahan bukti pembayaran pajak, sehingga dengan begitu perlindungan hukum atas masing-masing pihak semakin kuat.

Terjaminnya kepastian hukum yang diberikan atas jasa notaris/PPAT dalam membuat akta akan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa yang berkaitan dengan klausul yang dicantumkan dalam akta yang dibuat, maupun dalam proses pembuatan akta oleh notaris/PPAT. Keautentikan akta yang dibuat oleh notaris/PPAT menjadi alat bukti yang sempurna apabila terjadi

²⁸ A. Widiada Gunakaya, *Pengantar Ilmu Hukum* (Bandung: Pustaka Harapan Baru, 2017), hlm. 112-113.

sengketa, baik itu antara para pihak dalam akta maupun sengketa yang mungkin terjadi dengan pihak lainnya. Krisna Harahap mengemukakan bahwa “akta autentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya.”²⁹ Namun, akta autentik juga tidak menutup kemungkinan untuk dapat digugurkan oleh pihak lain. Seperti dikemukakan oleh Krisna Harahap bahwa “kekuatan bukti yang sempurna masih dapat digugurkan berdasarkan bukti lawan yang kuat.”³⁰ Oleh karena itu, pentingnya notaris/PPAT menjalankan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya, khususnya dalam pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, dengan begitu akan memberikan kepastian hukum dan pada akhirnya akan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak sehingga kekuatan bukti akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut tidak dapat digugurkan karena prasyarat dan prosedur dalam pembuatannya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

D. PENUTUP

Pertanggungjawaban notaris/PPAT terhadap akta pemindahan hak yang bea perolehan hak atas tanah dan

bangunannya belum dibayar, notaris/PPAT tersebut mendapatkan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 93 ayat (1) UU PDRD. Hal ini merupakan sanksi terhadap kewajiban yang harus dilakukan oleh notaris/PPAT yang tercantum dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD, bahwa notaris/PPAT tidak boleh menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Ketentuan ini menjadi kewajiban bagi notaris/PPAT karena bersifat *mandatory* atau memaksa. Akta yang dibuat oleh notaris/PPAT tetap sah, hanya saja ketentuan dalam Pasal 93 ayat (1) UU PDRD tetap harus dipenuhi. Notaris/PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya yaitu dengan bersikap saksama atau cermat. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam prosedur pembuatan dan penandatanganan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut, maka tercipta kepastian hukum bagi para pihak sehingga akan memberikan perlindungan hukum, baik kepada para pihak yang ada dalam akta, maupun terhadap ahli warisnya dan juga pihak lain yang mungkin terkait.

²⁹ Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata, Mediasi, Class Action, Arbitrase & Alternatif* (Bandung: PT Grafitri Budi Utami, 2009), hlm. 79.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 80.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifuddin, Arifuddin, Hanif Nur Widhiyanti, and Hariyanto Susilo. "Implikasi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Penerima Kuasa Menyetor Uang Pajak Penghasilan/ Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dari Wajib Pajak." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 2, No. 1 (2017): 18-25. <https://doi.org/10.17977/um019v2i12017p018>.
- Brotodihardjo, Santoso. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT Refika Aditama, 2013.
- Devita, Irma. "Waspadalah Para Notaris/PPAT Dalam Melakukan Pembayaran Pajak," n.d. <https://irmadevita.com/2011/waspadalah-para-notarisppat-dalam-melakukan-pembayaran-pajak>.
- Gunakaya, A. Widiada. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Pustaka Harapan Baru, 2017.
- Gustia, Marlon. "Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)." *Jurnal IUS* Vol. IV, No. 1 (2016): 96-108.
- Harahap, Krisna. *Hukum Acara Perdata, Mediasi, Class Action, Arbitrase & Alternatif*. Bandung: PT Grafitri Budi Utami, 2009.
- Hartati, Henny & Habib Adjie. "Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 300 / Pid. B / 2015 / PN. Dps .) Henny Hartati Habib Adjie." *Al-Qanun* 21, No. 1 (2018): 1-27.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (2016).
- _____. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (n.d.).
- _____. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. n.d.
- _____. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, 7 LN No. 85 Tahun 2007 § (2007).
- _____. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (2009).
- Khusna, Yulianan Zamrotul & Lathifah Hanim. "Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk

-
- Penghindaran Pajak." *Jurnal Akta* 4, No. 3 (2017): 395-400.
- Oktalina Safitri, Titin. "Pemalsuan Alat Bukti Atas Penitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tugas Jabatan." *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1 (2019): 109-118.
- Ravianto, Ronal, dan Amin Purnawan. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System." *Jurnal Akta* 4, No. 4 (2017): 567-574. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2499/1863>.
- Soemitro, Rochmat, dan Dewi Kania Sugiharti. *Asas Dan Dasar Perpajakan*. Bandung: Refika Aditama, 2010.
- Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014.
- Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini. "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah." *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan* 3, No. 3 (2018): 273-281.
- Yusran, Rio Rahmat dan Dian Lestari Siregar. "Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau." *Jurnal Akrab Juara* 2, No. 2 (2017): 73-84.
- Yusran, Rio Rahmat, dan Dian Lestari Siregar. "Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau." *Jurnal Akrab Juara* 2, No. 2 (2017): 73-84. <http://akrabjuara.com/index.php/akrabjuara/article/download/40/32/>.