



Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang

Reta Permata Kasman^{1*}, Khairani², Syofiarti³

^{1,2,3} Universitas Andalas, Indonesia, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

*Corresponding Author: etapermatakasman@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 27/12/2024

Diterima, 01/01/2025

Dipublikasi, 08/02/2025

Kata Kunci:

Tanggungjawab;
PPAT dan BPHTB;
Jual Beli

Abstrak

PPAT dalam membuat akta terlebih dahulu wajib memastikan Bea Perolehan Hak Aatas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB. Ini bertujuan untuk menganalisis Tanggung jawab dan akibat hukum PPAT dalam pembayaran Pajak BPHTB dengan tujuan memberikan efektivitas hukum suatu norma peraturan hukum dapat dilaksanakan mencapai tujuan yang diinginkan dalam masyarakat, termasuk memberikan jasa Pelayanan yang sehubungan pelaksana jabatan seperti mengurus Roya Sertipikat, peningkatan Hak Atas Tanah dari Hak Guna Bangunan Ke Hak Milik. Masyarakat membutuhkan jasa PPAT dalam Perbuatan Peralihan hak atas tanah disamping untuk membuat akta peralihan, juga sekaligus meminta untuk melakukan pengurusan pembayaran pajak baik PPh maupun BPHTB dimana kenyataannya PPAT membantu menyetorkan pajak BPHTB dan PPh yang merupakan kewajiban para pihak, hal tersebut dilakukan dengan menerima surat kuasa bermaterai cukup, dimana hal tersebut melahirkan tanggung jawab hukum secara personal kepada PPAT. Metode penelitian ini bersifat deskriptif analisis, dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris, menggunakan data primer sebagai bahan utama dengan pengkajian terhadap bahan hukum sekunder. Hasil penelitian ini adalah 1). Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran Pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah, PPAT menyampaikan informasi dan dalam proses pengenaan BPHTB dapat membantu masyarakat dalam menyelesaikan kewajibannya membayar pajak BPHTB sebagai penunjang meningkatkan pendapatan daerah. 2). Sanksi hukum yang diberikan kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran dijelaskan dalam ayat (1) dan ayat (2) Perwako. PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 ayat (1) diberikan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp.10.000.000,00 untuk setiap pelanggaran. Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 1.000.000,00 untuk setiap laporan.

Abstract

PPAT in making a deed is required to ensure that the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) has been paid by showing proof of BPHTB deposit. This aims to analyze the responsibilities and legal consequences of PPAT in paying BPHTB Tax with the aim of providing legal effectiveness of a legal norm that can be implemented to achieve the desired goals in the community, including providing services related to the implementation of positions such as managing Roya Certificates, increasing Land Rights from Building Rights to Property Rights. The community needs PPAT services in the Act of Transition of Land Rights in addition to making a transition deed, as well as requesting to manage the payment of taxes both Income Tax and BPHTB where in fact PPAT helps to deposit BPHTB and Income Tax which is the obligation of the parties, this is done by receiving a power

Keywords:

Responsibilities;
PPAT and BPHTB;
Buying and Selling

of attorney with sufficient stamps, which gives birth to personal legal responsibility to PPAT. This research method is descriptive analysis, using an empirical juridical approach, using primary data as the main material with an assessment of secondary legal materials. The results of this study are 1). The responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) in paying BPHTB Tax on land purchase and sale transactions, PPAT conveys information and in the process of imposing BPHTB can help the community in completing their obligation to pay BPHTB tax as a support for increasing regional revenue. 2). The legal sanctions given to Notaries/PPAT who commit violations are explained in paragraphs (1) and (2) of the Perwako. PPAT that has violated the provisions as mentioned in Article 40 paragraph (1) is given administrative sanctions in the form of a fine of Rp.10,000,000.00 for each violation. Notary/PPAT who violates the provisions as mentioned in Article 40 paragraph (1) is subject to administrative sanctions in the form of a fine of Rp. 1,000,000.00 for each report.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Keterkaitan antara manusia dengan tanah tidak sekadar sebagai tempat tinggal, melainkan dianggap sebagai anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa. Dalam konteks ini, ada dua aspek utama yang harus dipertimbangkan. Pertama, pengelolaan tanah yang optimal untuk mendukung kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Kedua, menjaga keberlanjutan pemanfaatan tanah dengan hati-hati untuk memastikan keberlanjutan generasi mendatang dalam memanfaatkannya.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. *Social asset* merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. *Capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tetapi juga sebagai objek spekulasi yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan beragam manfaat, termasuk untuk pertanian, pemukiman, perindustrian, pertambangan, dan lainnya.¹

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia terbagi menjadi provinsi, yang kemudian dibagi lagi menjadi Kabupaten dan Kota. Setiap provinsi, kabupaten, dan kota memiliki pemerintahan sendiri. Pemerintah provinsi, kabupaten, dan kota berwenang untuk mengatur dan mengelola urusan pemerintahan sesuai dengan prinsip otonomi dan tugas pembantuan. Urusan pemerintahan yang menjadi tanggung jawab daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip otonomi, sementara urusan pemerintahan yang bukan tanggung jawab pemerintah daerah dilakukan dengan prinsip dekonsentrasi dan tugas pembantuan.² Pelaksanaan urusan pemerintahan dari pemerintah pusat hingga daerah merupakan bagian dari wewenang pemerintahan yang dipegang oleh Presiden sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sehingga tidak dapat dilakukan secara independen. Oleh karena itu, kerja sama dalam pembiayaan urusan tersebut sangat penting untuk mencapai tujuan negara.

Berdasarkan hal ini, dirumuskan Undang-Undang yang mengatur hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah, dengan tujuan untuk meningkatkan pelaksanaan hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang sebelumnya diatur oleh Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Banyumedia, 2010, hlm. 1.

² *Ibid*

Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah serta Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang telah dicabut dan digantikan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.³

Tanah, sebagai aset yang dapat dialihkan kepemilikannya, memiliki nilai ekonomis yang penting. Oleh karena itu, wajar jika pemilik tanah dikenai pajak sebagai bentuk kontribusi kepada Negara. Dalam transaksi jual beli properti, baik penjual maupun pembeli bertanggung jawab untuk membayar pajak. Dalam konteks ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran vital sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta tanah tertentu yang diatur oleh Undang-Undang, yang merupakan sumber informasi utama dalam pengelolaan data pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.

Berikut adalah beberapa tugas PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016:

1. Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Akta yang dibuat akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
3. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (melegalisir).
4. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
5. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.
6. Membuat Akta risalah lelang.
7. Perikatan jual beli tanah.
8. Sewa menyewa tanah.

Dalam menjalankan tugasnya sehari-hari, PPAT kerap membantu masyarakat dalam membayar pajak pengalihan hak atas tanah, terutama BPHTB yang memiliki peran penting dalam pendapatan daerah. Karenanya, peran PPAT dalam implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 sangat signifikan untuk memastikan kepatuhan terhadap kewajiban pajak, termasuk pembayaran BPHTB, sebelum akta jual beli ditandatangani.⁴

Tanggung jawab PPAT diatur dalam Pasal 50 “PPAT bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta, memeriksa keabsahan hak dan kewenangan yang menjadi objek akta, serta memeriksa keabsahan pembayaran BPHTB”. PPAT juga harus menyampaikan laporan pelaksanaan tugasnya kepada instansi yang berwenang setiap bulan.

Pasal 44 menjelaskan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Objek BPHTB meliputi pemindahan hak seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang

³ Subekti *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 2013, hlm 12.

⁴ Rochmat Sumitro *Perpajakan Edisi Revisi* 2013 Jakarta, PT Grasindo, 2013, hlm 5

mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, dan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal 48 menyebutkan bahwa besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak dengan tarif BPHTB yang ditetapkan paling tinggi sebesar 5%. Besaran pokok BPHTB dihitung dengan mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak dengan tarif BPHTB yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden.

Dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Pemerintah memberikan kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak dan retribusi dengan penguatan melalui restrukturisasi jenis pajak, pemberian sumber-sumber perpajakan daerah yang baru, penyederhanaan jenis retribusi, yang berpengaruh secara signifikan terhadap simplifikasi pajak dan retribusi di daerah, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).⁵

Berkaitan dengan sistem *self-assessment* tersebut, peran serta masyarakat Kota Padang dalam menginformasikan atau menyampaikan harga transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB sangat diperlukan, hal ini agar PPAT dapat menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik, sesuai dengan hukum yang berlaku untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban semua pihak terlindungi.

Di Kota Padang proses Pembayaran BPHTB dilakukan setelah adanya *Validasi* oleh PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024. Mekanisme *validasi* oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang yaitu cara membayar dan *Validasi* BPHTB, BAPPENDA Kota Padang bekerja sama dengan PPAT/PPATS yang menjabat di wilayah Kabupaten/Kota menggunakan aplikasi BPHTB Online by PPAT.

Proses *validasi* membutuhkan waktu 3 hari kerja, namun jika dibutuhkan verifikasi lapangan maka menjadi 7 hari kerja. Peran dan Tanggung Jawab PPAT menurut Peraturan Daerah Kota Padang Terdapat pada Pasal 10,11,12 Ketentuan Bagi Para Pejabat yang menyatakan bahwa yaitu:

Pasal 10 yang berisi tentang:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menanda tangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.
- (3) Kepala Kantor yang membidangi Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD.

Pasal 11 yang berisi tentang :

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Walikota paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai system dan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

⁵ Yusran, Rio Rahmat., Dian Lestari Siregar. "Pengaruh BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Provinsi Riau" *Jurnal Akrab Juara*, Volume 2 (1): 73-84.2017

Aturan pelaksana Perda Kota Padang Nomor 1 tahun 2024, telah diundangkan Peraturan (Perwako) Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Perwako ditujukan kepada Bapenda Kota Padang sebagai ketentuan operasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya. Sebaiknya dalam Badan Pendapatan Daerah seharusnya dalam melakukan *verifikasi* penelitian Surat Setoran Pajak Daerah berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak oleh karena dalam Pelaksanaan peralihan hak yang akan dilakukan oleh PPAT terhadap peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah. Sedangkan kenyataannya adalah dimana dalam penerapannya terjadi kesenjangan antara peraturan dan dengan praktiknya terkait *verifikasi* penelitian Surat Setor Pajak Daerah yang tidak mengatur dasar penilaian nilai harga tanah yang dijadikan objek transaksi peralihan hak atas tanah sehingga mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum mengenai dasar pengenaan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak tanah oleh Dinas Pendapatan Daerah.

Aturan pelaksana Perda Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024, telah diundangkan Peraturan (Perwako) Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Perwako ditujukan kepada Bapenda Kota Padang sebagai ketentuan operasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya.

Kaidah hukum yang menerangkan kondisi yang diharapkan atau kondisi seharusnya adalah Badan Pendapatan Daerah seharusnya dalam melakukan *verifikasi* penelitian SSPD berdasarkan nilai NJOP oleh karena dalam Pelaksanaan peralihan hak yang akan dilakukan oleh PPAT terhadap proses Pembagian Hak Bersama para pihak tidak menerima uang/tidak ada transaksi uang. Sedangkan keadaan yang sebenarnya diwaktu sekarang atau kenyataannya adalah dimana dalam penerapannya terjadi suatu keadaan yang terdapat ketidak sesuaian dan ketidak seimbangang diberikan ke masyarakat antara peraturan dan dengan prakteknya terkait *verifikasi* penelitian SSPD yang tidak mengatur dasar penilaian nilai harga tanah yang dijadikan objek transaksi peralihan hak atas tanah sehingga mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum mengenai dasar pengenaan berdasarkan NJOP tanah oleh Dinas Pendapatan Daerah. Harga pasar tanah tetap menjadi dasar dalam penentuan harga oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang tentang *verifikasi* dan hal ini menyebabkan kerancuan terhadap *verifikasi* dalam proses Peralihan hak akibat pembagian hak bersama dan tentunya hal tersebut menjadi permasalahan bagi para PPAT serta bagi wajib dalam bertransaksi.

METODE PENELITIAN

Metode yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan atau Perundang-Undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif,⁶ dalam penelitian ini menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan dilapangan, khususnya dalam pemungutan BPHTB di Kota Padang. Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu ; pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda, kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI, 2012, hlm.52

antara peneliti dengan responden, ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.⁷

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran Pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kota Padang?

Tanggung Jawab PPAT terhadap Kuasa bermaterai cukup yang diterima baik langsung atau melalui kuasa kepada Karyawan Peranan PPAT membantu pengurusan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) untuk Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang, dimana seharusnya *Self Assessment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang membebaskan penentuan besaran pajak yang perlu dibayarkan oleh wajib pajak yang bersangkutan. Dalam Hal tertentu dimana Wajib Pajak meminta tolong kepada PPAT yang membuat Akta peralihannya serta membantu menyetorkan Pajak BPHTB dan PPhnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab dalam perhitungan nilai pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) :

- a. PPAT harus memastikan bahwa BPHTB telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB.
- b. PPAT harus melaporkan pembuatan akta kepada Bupati melalui pejabat yang berwenang paling lambat 10 bulan berikutnya.
- c. PPAT harus membantu klien melakukan pengajuan online dalam website yang disediakan oleh Pemerintah.
- d. PPAT harus memberikan penjelasan yang baik kepada kliennya, dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan khususnya pajak BPHTB.
- e. PPAT harus berperan aktif dalam menegakkan hukum pajak, sehingga tercapai kepastian hukum dalam bidang perpajakan.

PPAT merupakan pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kegiatan pendaftaran tanah. PPAT membuat suatu perlakuan hukum dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah juga bangunan yang mana didalamnya terkandung syarat-syarat yang memiliki sifat administrative yang mana dalam hal ini pajak ikut terlibat.⁸

Penyetoran Pajak yang dilimpahkan diiringi dengan surat kuasa kepada PPAT/ Karyawan PPAT dimana menurut Hukum Kewenangan PPAT hanya membuat Akta Otentik untuk Peralihan Hak atas Tanah yang diberikan berdasarkan Jabatannya yaitu :

- a. UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Kewenangan membuat Akta Hak Tanggungan).
- b. PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Kewenangan membuat Akta Tertentu Tanah)
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Kewenangan membuat Akta Tertentu Tanah).
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kewenangan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun).

⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, edisi revisi, cetakan 24, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2012, hlm.9-10

⁸ Harnita, D. Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol.8, (No.3).2019.*

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kewenangan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun).

Prinsipnya pengaturan mengenai kuasa diatur dalam Bab XVI, Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), sedangkan aturan khususnya diatur pada *Herziene Indonesische Reglement* (“HIR”) dan *Reglement voor de buitengewesten* (“RBg”). Pada prinsip terdapat beberapa prinsip hukum pemberian kuasa yang dianggap penting antara lain:

- a) Penerima Kuasa Langsung berkapasitas sebagai Wakil Pemberi Kuasa. Pemberian kuasa mengatur hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, dimana pemberi kuasa langsung menerbitkan dan memberi kedudukan serta kapasitas kepada penerima kuasa untuk menjadi wakil penuh (*full power*) pemberi kuasa yaitu :
- 1) Memberi hak dan kewenangan (*authority*) kepada penerima kuasa, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa terhadap pihak ketiga.
 - 2) Tindakan penerima kuasa tersebut langsung mengikat kepada diri pemberi kuasa, sepanjang tindakan yang dilakukan penerima kuasa tidak melampaui batas kewenangan yang dilimpahkan pemberi kuasa kepadanya
 - 3) Dalam ikatan hubungan hukum yang dilakukan penerima kuasa dengan pihak ketiga, pemberi kuasa berkedudukan sebagai pihak materil atau *principal* atau pihak utama, dan penerima kuasa berkedudukan dan berkapasitas sebagai pihak formil.
- b) Pemberian Kuasa Bersifat *Konsensual*, yaitu perjanjian berdasarkan kesepakatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, serta berkekuatan mengikat sebagai persetujuan di antara mereka. Pasal 1792 KUH Perdata dan Pasal 1793 ayat (1) KUH Perdata pada pokoknya menyatakan, pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan.
- c) Bersifat Garansi-Kontrak Kekuatan mengikat tindakan kuasa kepada *principal* (pemberi kuasa), hanya terbatas :
- 1) Sepanjang kewenangan (*volmacht*) atau mandat yang diberikan oleh pemberi kuasa.
 - 2) Apabila penerima kuasa bertindak melampaui batas mandat, maka tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan yang sesuai dengan mandat yang diberikan, sedangkan pelampauan itu menjadi tanggung jawab pribadi penerima kuasa, sesuai dengan asas “garansi-kontrak” yang diatur dalam Pasal 1806 KUH Perdata.

Bedasarkan Kewenangan yang diberikan melahirkan tugas dan tanggung jawab didalamnya dimana atas perbuatannya menurut Pasal 1457 KUH Perdata, Perbuatan hukum dua pihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang-balik) contohnya perjanjian pemberian surat kuasa yang melahirkan tanggung jawab.

Hans Kelsen dalam bukunya yang lain, membagi pertanggung jawaban menjadi empat macam yaitu :⁹

- a) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

⁹ *Loc.cit.* Hans Kelsen,

- c) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Analisis Berdasarkan Teori Pertanggungjawaban yaitu bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas segala sesuatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum, subyek bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Prosedur Pembayaran/Penyetoran BPHTB dan PPh di Kota Padang.

Pembayaran/Penyetoran BPHTB dan PPh melalui Kuasa kepada PPAT/Karyawan PPAT. Pembayaran/Penyetoran BPHTB melalui kuasa bermaterai cukup. Apabila wajib pajak tidak dapat menyetorkan pajaknya maka atas dasar permintaan wajib pajak dibuat kuasa baik kepada PPAT/Karyawan PPAT biasanya demi efisiensi wajib pajak menitipkan kepada pemberi kuasa uang pajaknya yang telah dibantu penghitungannya oleh PPAT berdasarkan nilai yang telah ditetapkan BAPENDA maka, penerima kuasa baik PPAT/Karyawan PPAT Kota Padang datang ke Kantor BAPENDA Kota Padang, menyetorkan Pajak ke Bank yang ada di BAPENDA Kota Padang setelah *diverifikasi* UPT BAPENDA Kota Padang dengan melampirkan surat Kuasa dan persyaratan lainnya yaitu :

- a. Melampirkan surat pernyataan harga transaksi jual beli yang bermaterai cukup ditandatangani oleh para pihak (pihak penjual dan pihak pembeli).
- b. Melampirkan Surat *Roting validasi* yang ada di BAPENDA Kota Padang atau dikantor PPAT Kota Padang apa bila ada.
- c. Melampirkan Foto Copy KTP (Suami dan Isteri) dan Kartu Keluarga, Pihak Penjual dan Pihak Pembeli yang telah (dilegalisir Notaris Kota Padang).
- d. Melampirkan Blangko BPHTB yang telah diisi, ditandatangani dan distempel basah oleh PPAT Kota Padang.
- e. Melampirkan Foto Copy SSPPT-PBB Tahun terakhir yang telah dibayarkan dan bukti bayar yang telah (dilegalisir Notaris Kota Padang).

Secara langsung atau tidak langsung PPAT turut berperan membantu pengurusan BPHTB. Menurut Ketua IPPAT Kota Padang PPAT membantu melengkapi persyaratan *verifikasi* untuk pembeli (Pembeli *Verifikasi* sendiri), untuk mendapatkan nilai pasti jual beli yang telah ditetapkan oleh BAPENDA Kota Padang.¹⁰ Dimana menurut hasil wawancara Penulis dengan Bapak Fandi nilai pasti jual beli berdasarkan NJOP yang didapat dari list minimum nilai harga jual terbaru oleh depeloper.¹¹

Peranan PPAT dalam Pengurusan BPHTB dan PPh Untuk Proses Peralihan Hak Atas Tanah dilihat berdasarkan Teori Konflik peranan (*Role Conflick*) dan Toeri Kewenangan. Kewenangan PPAT berdasarkan Pemberian Perundang-Undangan dimana kewenangan utama PPAT adalah membuat akta :

- a. Pemindahan Hak Atas Tanah.
- b. Pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

¹⁰ Hasil Wawancara Penulis dengan Desrizal, PPAT Kota Padang, pada tanggal 31 Mei 2024 pada pukul 10.15 WIB.

¹¹ Hasil Wawancara Penulis dengan Fandi, Dibagian bidang Pendataan dan Penetapan BAPENDA Kota Padang, pada tanggal 7 Juni 2024 pada pukul 09.30 WIB

- c. Pembebanan Hak Atas tanah.
- d. Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam Proses Peralihan Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimana memerlukan pembayaran pajak oleh wajib pajak yang melakukan peralihan hak melalui jual beli, untuk itu PPAT diberi kewenangan untuk mengetahui, bahwa pajak para pihak sudah dibayarkan oleh wajib pajak. Menurut Ketua IPPAT, PPAT tidak ada domainnya tetapi ketika Akta dibuat maka PPAT menanyakan bukti pembayaran pajak BPHTB dan PPh maka tidak ada Kewajiban didalamnya kepada PPAT dalam masalah pajak dan diperkuat oleh pernyataan PPAT kami hanya membantu menghitung pajak dan meminta bukti bayar jadi tidak ada kewajiban kami didalam pajak.¹²

PERDA Kota Padang dalam mengatur BPHTB di Kota Padang telah membuat regulasi hukum PERDA Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang BPHTB. Dalam menghitung dasar pengenaan NPOP, dalam Pasal 5 angka (3) PERDA Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024, disebutkan bahwa apabila NPOP lebih rendah dari NJOP, maka yang digunakan dalam pengenaan pajak adalah NJOP Bumi dan Bangunan. Apabila NJOP belum diketahui, besarnya NJOP ditetapkan oleh Menteri.

Rumus menghitung BPHTB adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dalam Pasal 5 angka (7) PERDA Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 ditetapkan secara regional paling banyak Rp.80.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. NPOPTKP adalah suatu jumlah dari nilai perolehan objek pajak yang tidak dikenakan pajak. Harga Transaksi adalah harga perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan jual beli. Nilai Pasar adalah nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena peralihan hak kecuali jual beli. BPHTB terutang adalah harga transaksi atau nilai pasar setelah dikurangi oleh NPOPTKP dikalikan dengan tarif yang ditetapkan peraturan daerah (maksimal 5%).

Peran BPN dalam Pengurusan Hak atas Tanah dalam BPHTB

BAPENDA Kota Padang dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya dalam memungut BPHTB tidak terlepas dari sistem pemungutan pajak yang digunakan. Berdasarkan penjelasan Pasal 13 angka (2) PERDA Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 disebutkan bahwa sistem pemungutan pajak BPHTB yang digunakan adalah *Self Assessment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan SSPD dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dalam hal ini adalah BAPENDA Kota Padang.

BAPENDA Kota Padang dalam melakukan penilaian/verifikasi lebih menekankan perhitungan pajak terutang BPHTB dari harga pasar, berdasarkan penelitian pejabat instansi tersebut di lapangan tanpa memperhatikan dasar pengenaan peralihan hak sebagaimana diatur

¹² Hasil Wawancara Penulis dengan Leni, Dibagian bidang Pendataan dan Pendaftaran BAPENDA Kota Padang, pada tanggal 7 Juni 2024 pada pukul 10.10 WIB

dalam Pasal 5 angka 2 PERDA Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024. Akibat hukum berdampak pada besarnya NPOP yang akan dikenakan pajak apabila nilai harga transaksi akibat hukum jual beli yang telah disepakati para pihak di bawah harga pasar walaupun nilainya di atas NJOP.

Nilai pasar adalah dasar pengenaan terhadap objek pajak yang didasarkan pada estimasi atau perkiraan pada tanggal penilaian yang didapat dari transaksi jual beli dan penilaiannya dilakukan secara layak bertujuan untuk memperluas cakupan objek pajak, meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan wajib pajak yang melanggar serta memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya, atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan dikenakan BPHTB, atas dasar itulah Pemerintah Kota Padang dalam hal ini BAPENDA Kota Padang berwenang dalam pemungutan BPHTB. Dalam pelaksanaan pemeriksaan atau verifikasi BPHTB, terdapat permasalahan tentang ketidakcocokan harga transaksi yang terjadi antara penjual dan pembeli dengan harga pasar yang seharusnya. Seringkali ditemukan oleh BAPENDA Kota Padang harga transaksi jual beli lebih kecil jika dibandingkan dengan harga pasar. Prosedur pemeriksaan atau verifikasi ini dilakukan “sebelum wajib pajak melakukan pembayaran”.

Menurut keterangan narasumber Aparatur Pelaksana dan Pemeriksa pajak BPHTB di BAPENDA Kota Padang, penentuan NPOP untuk bumi ditetapkan berdasarkan kawasan, dan untuk bangunan ditetapkan berdasarkan nilai konstruksi.¹³ Nilai kawasan yang dimaksud adalah nilai bumi yang terletak pada kawasan tertentu sesuai dengan peruntukannya, dengan memperhatikan nilai pasar *ter-update*, misalnya nilai bumi untuk kawasan komersil yang terletak pada jalan utama, nilainya akan berbeda dengan nilai bumi yang terletak pada jalan gang untuk perumahan pada lokasi yang sama.¹⁴ Untuk bangunan, dinilai berdasarkan perkiraan biaya konstruksi yang dihabiskan untuk bangunan, misalnya bangunan dengan konstruksi perumahan bentuk *cluster* akan berbeda nilainya dengan perumahan dalam bentuk *noncluster*. Sebagai contoh, pada kasus wajib pajak atas nama Nona Ve (lihat lampiran 2), objek tanah dan/atau bangunan dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 318/Cupak Tengah, merupakan perumahan mewah dengan model cluster yang bernama Alam Surya Megah berlokasi di Gangga I Kelurahan Cupak Tengah, Kecamatan Pauh. Nilai objek tanah dan/atau bangunan tersebut dilihat dari NJOP PBB adalah sebesar lima ratus enam puluh tujuh juta dua ratus satu ribu enam ratus rupiah (Rp.567.201.600,-), namun BAPENDA menyetujui nilai peralihan adalah sebesar satu milyar lima ratus juta rupiah (Rp.1.500.000.000,-). Menurut BAPENDA, Nilai tersebut adalah nilai yang wajar untuk jenis objek hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Berdasarkan Pasal 5 angka (3) PERDA Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang BPHTB Jo Pasal 6 angka (3) huruf d PERWAKO Padang Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan BPHTB, telah diatur apabila NPOP Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), maka dasar pengenaan pajak adalah NJOP, dengan syarat wajib pajak wajib mencantumkan surat pernyataan dan sumpah yang menyatakan kebenaran jual beli dan harga transaksi yang sebenarnya disepakati sesuai dengan alasan dan syarat-syarat/ketentuan yang berlaku yang ditetapkan oleh BAPENDA. Kondisi seperti ini dapat dilihat pada kasus

¹³ *Loc Cit.* Leni.

¹⁴ *Ibid*

wajib pajak atas nama Tuan X yang membeli objek hak atas tanah dan/atau bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 207 Kelurahan Bandar Purus atas nama Nyonya We (lihat lampiran 3). Harga kesepakatan kesepakatan yang ditetapkan oleh para pihak (X dan We) adalah sebesar seratus lima puluh juta rupiah (Rp.150.000.000,-), yang mana nilai tersebut lebih rendah dari harga NJOP PBB yang nilainya sebesar seratus enam puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah (Rp.163.674.000,).

BAPENDA Kota Padang dalam hal ini hanya bisa menyetujui NPOP yang akan dikenakan tarif pajak adalah sebesar seratus enam puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh empat ribu rupiah (Rp.163.674.000,-) sesuai dengan nilai NJOP PBB, karena nilai yang disepakati oleh para pihak dibawah NJOP PBB. Berdasarkan ketentuan, untuk mendapatkan persetujuan BAPENDA menetapkan NPOP sebesar NJOP PBB tersebut, para pihak harus membuat surat pernyataan dan sumpah (lihat lampiran 3), yang menyatakan kebenaran jual beli dan hal yang dapat menjadi pertimbangan BAPENDA untuk menyetujui. Dalam kasus ini para pihak adalah saudara kandung, dan mereka merupakan golongan yang kurang mampu.

Dalam beberapa kasus, terdapat juga pelaksanaan penilaian NPOP atas peralihan jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan berdasarkan perbuatan hukum jual beli dinilai berdasarkan harga pasar, yang ditetapkan berdasarkan hasil penelitian lapangan BAPENDA, meskipun pada kenyataannya terdapat transaksi dengan nilai perolehan diatas atau lebih besar dari NJOP yang tertera dalam SPPT-PBB. Kasus seperti ini terjadi pada wajib pajak, Nyonya Ye (lihat lampiran 1) yang membeli hak atas tanah dan/atau bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 970/Purus atas nama Nyonya Pe. Harga transaksi jual beli yang disepakati para pihak adalah sebesar enam ratus juta rupiah (Rp.600.000.000,). Nilai tersebut ditolak oleh BAPENDA Kota Padang, dengan nilai NPOP minimum yang disetujui adalah sebesar delapan ratus juta rupiah (Rp.800.000.000,-). Menurut penulis, penetapan nilai NPOP oleh BAPENDA Kota Padang tersebut kurang relevan, karena nilai yang disepakati oleh para pihak sudah lebih besar dari nilai NJOP PBB yaitu sebesar lima ratus tujuh puluh juta lima ratus dua ribu delapan ratus rupiah (Rp.570.502.800,-). Apabila dilihat dari lokasi objek, tidak termasuk daerah komersil di tepi jalan raya, melainkan di belakang. Dari bentuk bangunan juga bukan merupakan bangunan mewah, melainkan rumah lama yang sudah jelek. NPOP yang ditetapkan oleh BAPENDA menurut penulis membebani Nyonya Ye yang sudah berumur 56 tahun dan tidak memiliki pekerjaan.

Dikaitkan dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Padang, seharusnya dasar pemungutan pajak BPHTB atas jual beli sebagaimana ditetapkan dalam PERWAKO Nomor 27 Tahun 2016 substansinya harus sama dengan PERDA Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 yaitu ditetapkan berdasarkan harga transaksi. Seharusnya institusi terkait (BAPENDA) memahami hal tersebut dengan memperhatikan dampak hukumnya bagi masyarakat, bukan hanya untuk mencapai tujuan meningkatkan pendapatan asli daerah semata, sehingga efektifitas dari peraturan perundang-undangan belum dapat tercapai.

Tanggung Jawab PPAT Kota Padang Dalam Pengurusan BPHTB Untuk Proses Peralihan Hak Atas Tanah

- a. Tanggung Jawab PPAT Kota Padang Dalam Pengurusan BPHTB Untuk Proses Peralihan Hak Atas Tanah melalui Surat Kuasa. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Wewenang atau kewenangan yang dilakukan PPAT dalam membuat akta dinyatakan sah, apabila didasarkan pada peraturan Perundang-Undangan. Kewenangan yang lahir dari surat kuasa yang diberikan untuk pengurusan PBHTB dan PPh melahirkan tanggung jawab, ini dapat dilihat berdasarkan siapa yang diberikan Wewenangan :

1) Kuasa diberikan kepada PPAT

Kuasa yang diberikan oleh Wajib Pajak kepada PPAT/Karyawan PPAT dalam Peralihan Hak dalam pengurusan BPHTB untuk Proses peralihan hak atas tanah. Biasanya dalam surat kuasa dinyatakan kuasa diberikan, untuk mengurus atau menyelesaikan administrasi yang berhubungan dengan persyaratan yang berhubungan dengan BPHTB/PPh (terdapat tujuan utama surat Kuasa). Surat Kuasa dapat melaksanakan kewajiban ada apabila wajib pajak yang memberikan/membuat Surat kuasa mutlak untuk pengurusan administrasi. Kuasa yang diberikan adalah kuasa bawah tangan bermaterai cukup kepada personal (pribadi), apabila penerima kuasa bertindak melampaui batas mandat, maka tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan yang sesuai dengan mandat yang diberikan, sedangkan pelampauan mandat menjadi tanggungjawab pribadi penerima kuasa, sesuai dengan asas “garansi-kontrak” yang diatur dalam Pasal 1806 KUH Perdata yang diberikan, maka tanggung jawab yang diterima oleh PPAT adalah Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.

2) Kuasa yang diberikan kepada Karyawan PPAT.

PPAT dalam melaksanakan jabatannya dibantu oleh karyawan yang berhubungan kerja antara atasan dan bawahan, melihat Karyawan PPAT menjalankan tugasnya sebagai karyawan dilimpahkan tugas untuk mengurus PBHTB dan PPh oleh PPAT, dimana PPAT yang diminta wajib pajak untuk mengurus PBHTB dan PPh. Selama Karyawan melaksanakan Kuasa berdasarkan mandat dari surat kuasa dan mandat secara lisan dari PPAT selama tidak melampaui mandat maka pertanggung jawaban adalah Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain (menjadi tanggung jawab personal PPAT sebagai atasan bukan sebagai pejabat PPAT).

b. Tangung Jawab PPAT Kota Padang dalam Pendaftaran Peralihan Hak terhadap PPh yang belum di *Validasi* di KPP Pratama Padang

Berdasarkan Pasal 3 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya menyatakan PPAT berwenang menandatangani akta Peralihan Hak, apabila kepadanya dibuktikan oleh wajib pajak telah membayar pajaknya yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak (*Validasi*). Penandatanganan Akta Peralihan Hak oleh PPAT dan Para Pihak, dimana Pihak yang mengalihkan (Penjual) belum *memvalidasi* pajaknya dikantor pajak. Maka PPAT Kota Padang menyalahi Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang mengakibatkan cacat administrasi terhadap persyaratan Peralihan Hak di Kantor Pajak untuk permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah di BPN Kota Padang

yang memberikan kemudahan melalui kebijakan tidak tertulis dimana permohonan pendaftaran peralihan hak dapat dilakukan apabila semua syarat pendaftaran peralihan hak dipenuhi untuk pajak PPh cukup bukti pembayaran saja. Asal memenuhi semua syarat formil dan materil pendaftaran untuk peralihan hak di BPN Kota Padang maka peralihan hak sah menurut hukum. Meskipun sertifikat sudah beralih kenapa pihak pembeli (Penerima peralihan hak), tetapi kewajiban pihak yang mengalihkan untuk *memvalidasi* tidak terputus tetap menjadi tanggung jawabnya untuk *validasikan* Pajak PPhnya ke Kantor pajak. Untuk PPAT yang cacat Administrasi di Kantor Pajak memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan wajib pajak (yang mengalihkan/pembeli) akan *memvalidasikan* PPhnya di KPP Pratama Kota Padang.

Karyawan PPAT menjalankan tugasnya sebagai karyawan dilimpahkan tugas untuk mengurus PPh (menyetorkan dan *validasi*) oleh PPAT, dimana PPAT yang diminta wajib pajak untuk mengurus PPh. Selama Karyawan melaksanakan kuasa berdasarkan mandat dan tidak melampaui mandat dari surat kuasa wajib pajak dan mandat secara lisan dari PPAT maka pertanggung jawaban adalah pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain (menjadi tanggung jawab Personal PPAT sebagai atasan bukan sebagai pejabat PPAT). Untuk pengalihan hak atas tanah yang telah dilakukan PPAT di BPN Kota Padang, dimana Karyawan PPAT Belum *memvalidasi* pajak PPh atas pengalihan atas tanah yang dikuasakan kepadanya maka Tangung Jawab PPAT tidak sebagai PPAT memastikan pajak PPh itu akan di *validasikan* serta tanggungjawab kolektif PPAT sebagai atasan Karyawan PPAT untuk *memvalidasi* PPh, untuk wajib pajak yang mengalihkan tetap ada kewajiban *memvalidasikan* PPhnya di Kantor pajak, tetapi hanya mempunyai hak meminta PPAT *memvalidasikan* pajak PPhnya di KPP Pratama Kota Padang.

c. Kesekuensi terhadap PPAT yang menandatangani akta sebelum *validasi* PPh.

Validasi PPh merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh wajib pajak setelah penyetoran pajak yang melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan, apabila *Validasi* PPh tidak dilakukan, dan langsung penandatanganan akta dan setelah berkas lengkap dan dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan pada BPN Kota Padang, maka bila ternyata setelah sertifikat keluar dan terdapat kurang bayar pada PPh, hal tersebut menjadi tanggung jawab PPAT untuk memastikan wajib pajak akan membayar kekurangan pajak PPhnya.

Sanksi Terhadap PPAT Yang Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Dilakukan Bukti Pembayaran Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/ Bangunan

Penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini juga dapat terlihat dari blanko akta jual beli tanah yang terdapat dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang di dalam blanko tersebut tercantum tanda tangan PPAT pada bagian akhir akta.¹⁵

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.¹⁶ 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 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 (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah) 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenakan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan, seperti:

- a. Memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta yang menyebabkan sengketa atau konflik pertanahan. PPAT yang melakukan pelanggaran ini dapat diberhentikan dengan tidak hormat.
- b. Mengisi blanko akta tidak sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar. PPAT yang melakukan pelanggaran ini dapat diberhentikan sementara paling lama 1 tahun.
- c. Melanggar Kode Etik PPAT. Sanksi yang dapat dikenakan adalah teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan, atau pemberhentian dengan tidak hormat.
- d. Melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian. PPAT yang melakukan pelanggaran ini harus mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan.
- e. PPAT juga dilarang merangkap jabatan atau profesi, seperti advokat, pegawai negeri, dan pegawai badan usaha milik negara/daerah.

Prinsip kehati-hatian oleh Notaris/PPAT dengan bertindak seksama dalam menjalankan jabatannya, khususnya dalam melaksanakan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 40 ayat (1) UU PDRD (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah) dapat meminimalisasi bahkan menghindari sengketa pajak yang mungkin terjadi. Misalnya dalam pembuatan 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 dibatikan akta jual beli di hadapan PPAT, diantaranya adalah para pihak terlebih dahulu harus memenuhi kelengkapan dokumen, sertifikat telah dicek keasliannya di kantor

¹⁵ Aristansti Widyaningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung:2012 Alfabeta.hlm32

¹⁶ Rifuddin 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.

pertanahan setempat, dan para pihak telah melunasi pajak-pajak yang terutang terkait dengan jual beli tersebut, baik itu BPHTB.¹⁷

Berdasarkan pendapat tersebut, terdapat salah satu kewajiban dari penghadap atau klien sebelum dibuatkan akta oleh Notaris/PPAT yaitu melakukan pembayaran 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.”¹⁸

Sanksi administratif ini memiliki tujuan antara lain sebagai berikut :

- 1) Menjadi bentuk mengupayakan penegakan suatu aturan hukum. Sebagaimana yang sudah dijelaskan bahwa norma yang didalamnya terkandung adanya larangan, perintah baik itu suatu keharusan ataupun kewajiban secara umum akan terkendala penegakannya jika tak sejalan adanya sanksi yang diberikan. Dengan adanya sanksi maka penegakan suatu aturan akan lebih mudah karena memiliki sifat paksaan. Dan nantinya akan dapat terlihat hasil dari dayaguna adanya suatu aturan hukum itu sendiri. Disamping itu, adanya sanksi bertujuan untuk menimbulkan kepatuhan masyarakat dalam menaati aturan hukum yang ada.
- 2) Sebagai hukuman yang akan diberikan kepada siapapun yang melakukan tindak pelanggaran terhadap suatu aturan hukum yang ada. Seseorang yang melakukan suatu tindakan dimana tindakan tersebut melanggar suatu norma hukum terutama yang dilakukan dengan sengaja maka sudah selayaknya ada sanksi yang dijatuhkan terhadapnya sebagai bentuk konsekuensi dan tentunya hal tersebut haruslah sepadan dengan berat/ringannya pelanggaran yang dilakukan. Suatu pelanggaran yang dilakukan dengan kesengajaan disimpulkan bahwa hal tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik, hingga oleh karena itu layak untuk diberi sanksi yang sepadan sebagai ganjarannya.
- 3) Memberikan efek jera kepada seseorang yang melakukan suatu tindakan melanggar hukum agar tidak mengulanginya lagi di kemudian hari. Dalam ranah pidana hal tersebut dikenal sebagai teori penjeratan.
- 4) Pencegahan agar pihak lain tidak melakukan tindakan yang melanggar aturan. Adanya suatu ancaman sanksi mengharapakan seseorang tidak melakukan tindakan pelanggaran yang sama atau mengulanginya. Hal tersebut sebagai rambu peringatan supaya siapapun tak melakukan tindakan ataupun hal yang dilarang oleh aturan hukum.¹⁹

Penerapan sanksi atau denda kepada PPAT, sanksi yang dapat dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah: Denda PPAT yang melanggar ketentuan BPHTB dapat dikenakan denda sebesar Rp10.000.000,00 untuk setiap pelanggaran. Pemberhentian sementara, PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan data yang benar dapat diberhentikan sementara paling lama 1 tahun. Pemberhentian sementara ini dilakukan oleh Kepala Kantor

¹⁷ Yuliana Zamrotul Khususna dan Lathifa 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/inde.php/akta/article/download/1813/1362>, hlm. 399

¹⁸ Titin Oktalina Safitri, “Pemalsuan Alat Bukti atas Peitipan 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

¹⁹ Wicipto Setiadi, "Sanksi Administratif Sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.6, No.4, 2009, hlm 606.

Wilayah BPN. Penegakan aturan hukum terhadap PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018.

Untuk Kota Padang berdasarkan penelitian yang penulis lakukan tidak ada PPAT yang melakukan kesalahan/ pelanggaran terhadap penandatanganan akta sebelum akta jual beli dilakukan bukti pembayaran pajak BPHTB Dikota Padang, pada umumnya mengikuti prosedur yang seragam dimana pajak harus diselesaikan sebelum atau bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli.

KESIMPULAN

1. Tanggungjawab PPAT dalam membantu pengurusan pajak peralihan BPHTB. Tidak diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, namun didalam praktek PPAT hanya membantu para pihak untuk mengisi formulir Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB). Karena ini bukan merupakan tugasnya sering PPAT berhadapan dengan pihak Badan Pendapatan Daerah yang berhubungan dengan penilaian pihak Bapenda atas nilai BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak berbeda atau tidak sama dengan yang dituliskan atau berdasarkan perhitungan wajib pajak, hal ini menimbulkan tanggungjawab bagi PPAT untuk menyelesaikan dengan cara memanggil pihak pembeli untuk menghadap dihadapan kepala Kantor Pendapatan Daerah untuk menyelesaikannya.
2. Sanksi Terhadap PPAT Yang Menandatangani Akta Jual beli Sebelum Dilakukan Bukti Pembayaran Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli tanah. Sanksi yang diberikan kepada Notaris/PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut dijelaskan dalam Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) UU PDRD. Notaris/PPAT yang telah melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 ayat (1) diberikan sanksi administrative berupa denda sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluhjuta rupiah) untuk setiap pelanggaran. Kemudian Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 1.000.000.00(satu juta rupiah) untuk setiap laporan.

REFESNSI

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Banyumedia, 2010.
- Aristansti Widyaningsih, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: 2012 Alfabeta.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007.
- Chairaini Tarigan, *Analisis Yuridis Atas Pelayanan Notaris/PPAT Kepada Kliennya Dalam Hal Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). (Studi di Kota Medan)*". Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017.
- Harnita, D. Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana, Vol.8, (No.3).2019*.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, edisi revisi, cetakan 24, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2012.

- Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Rifuddin 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>.
- Rochmat Sumitro *Perpajakan Edisi Revisi* 2013 Jakarta, PT Grasindo, 2013.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI, 2012.
- Subekti *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 2013
- Titin Oktalina Safitri, "Pemalsuan Alat Bukti atas Peitipan Uang Pajak Oleh Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tugas Jabatan," *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, No. 1 (2019): 109-118, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/48962/29169>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah Kota Padang
- Undang-Undang Pajak Lengkap Tahun 2013, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2013
- Wicipto Setiadi, "Sanksi Administratif Sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.6, No.4, 2009.
- Yuliana Zamrotul Khususna dan Lathifa 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/inde.php/akta/article/download/1813/1362>
- Yusran, Rio Rahmat., Dian Lestari Siregar. "Pengaruh BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Provinsi Riau" *Jurnal Akrab Juara*, Volume 2 (1): 73-84.2017