

## Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum

Arwinda Dwi Prihandini, Luluk Lusiati Cahyarini

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
arwindaaprihandini@gmail.com

### *Abstract*

*PPAT in making the deed must first ensure that the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) has been paid in advance with proof BPHTB deposit. This writing aims to analyze roles, responsibilities, and legal consequences of PPAT in calculating BPHTB payments in order to realize legal certainty. This research method uses normative juridical approach, namely using the positivist legis concept. The role and taxes of PPAT in calculating value payments for land and/or building purchase transactions, namely PPAT's obligation making deed must first ensure that Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) has been paid with proof BPHTB deposit. PPAT must report the making of deed Regent through official no later than following 10 (ten) months. PPAT's responsibility help clients make online submissions on websites provided by the Government. The legal consequences for PPAT in assisting taxpayers do not yet have a strong regulatory basis so that if PPAT violates the BPHTB deposit, it can subject to appropriate sanctions in case can be in form of criminal sanctions, if PPAT doesn't help taxpayers or PPAT does not help taxpayers make monthly reports Regional heads will only be subject to sanctions in form of fines.*

**Keywords:** *ppat; bphtb; legal certainty*

### **Abstrak**

PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu wajib pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB. Penulisan ini bertujuan untuk menganalisis peran, tanggung jawab, dan akibat hukum PPAT dalam perhitungan pembayaran pajak BPHTB demi mewujudkan kepastian hukum. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu menggunakan konsep *legis positivis*. Peran dan tanggung jawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, yaitu kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu wajib pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB. PPAT wajib melaporkan pembuatan aktanya kepada Bupati melalui pejabat yang berwenang paling lambat 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Tanggung jawab PPAT adalah membantu klien melakukan pengajuan *online* dalam *website* yang disediakan oleh Pemerintah. PPAT dalam membantu wajib pajak belum memiliki landasan peraturan yang kuat sehingga apabila PPAT melakukan pelanggaran terhadap penyetoran BPHTB dapat dikenakan sanksi pidana yang sesuai. PPAT yang tidak membantu wajib dalam membuat laporan bulanan kepala daerah hanya akan dikenakan sanksi berupa denda.

**Kata kunci:** *ppat; bphtb; kepastian hukum*

## A. PENDAHULUAN

Pasal 23 A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 melaporkan kalau pungutan pajak yang bertabat memforsir buat kebutuhan negara diatur dalam Undang-Undang. Pajak ialah indikasi sosial dan cuma ada di masyarakat. Bersumber pendapat itu, bisa disimpulkan kalau pajak tersebut berasal dari masyarakat serta buat masyarakat (Soemitro & Sugiharti, 2010).

Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 mengenai Pemerintahan Daerah, mendesak lahirnya peraturan daerah khususnya pajak serta retribusi daerah. Perda pajak ialah ketentuan hukum yang dikeluarkan oleh organ desentralisasi wilayah selaku cara untuk meningkatkan keahlian daerah dalam membiayai kebutuhan belanjanya. Pemerintah daerah butuh meningkatkan sumber keuangan pembiayaan dalam melakukan tugas pemerintahan serta pembangunan.

Peraturan daerah tentang pajak tidak membagikan kewenangan kepada daerah buat menggunakan tipe pajak baru, serta dalam hal ini diharapkan terdapatnya pemahaman dari masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Salah satu sumber pajak potensial yang wajib diperhitungkan dalam suasana pembangunan daerah ialah Pajak Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Cocok akan pertumbuhan kehidupan serta perekonomian bangsa Indonesia, maka dikeluarkannya UU No. 20 Tahun 2000 selaku pembaruan dari UU No. 21 Tahun 1997 tentang Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terpaut erat pada berlakunya Undang-Undang No 23 Tahun 2014 mengenai Pemerintah Daerah yang penerapannya terpaut dengan kebijakan struktural pemerintah pusat, tetapi dengan berlakunya Undang-Undang No. 23 Tahun 2009 tentang Retribusi Daerah dan Pajak Daerah, maka bersumber pada Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah. Kompleksitas masalah otonomi daerah juga terkait dengan hubungan keuangan daerah dan pusat. Kesimpulannya, Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) selaku pajak daerah mempunyai pengaruh yang sangat signifikan terhadap APBD. Pajak Pendapatan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak objek ataupun pajak materiil yang mana pajak yang terutang didasarkan terlebih dahulu dari yang menjadi objek pajaknya setelah memikirkan siapa yang menjadi subjek pajaknya.

BPHTB ini diperoleh dari pendapatan hak atas tanah serta bangunan yang didapatkan dari badan ataupun orang, berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah serta bangunan yang hendak dicoba oleh penghadap. Hal ini sudah ada di Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yakni sudah dilunasinya BPHTB oleh wajib

pajak. Tetapi, bila PPAT tidak melaksanakan syarat yang ada. Pastinya PPAT hendak dimintai pertanggungjawaban dari aksi pelanggaran yang sudah dilaksanakannya (Suryanto, 2018).

PPAT diberikan kewenangan dalam mengerjakan akta autentik berkaitan dengan perubahan hak yaitu Akta Jual Beli (AJB) ialah akta yang memperlihatkan sudah terbentuknya perubahan hak dari pembeli ke penjual. Dasar transaksi tanah serta bangunan bersifat nyata serta tunai, yang mana kedua belah pihak sepakat, serta persetujuan itu dijelaskan di akta autentik yang dikerjakan oleh PPAT, dan bayarannya sudah lunas. Jika pembayaran transaksi jual tanah belum diselesaikan, AJB tidak bisa dikerjakan. Untuk itu kewajiban PPAT saat mengerjakan akta yakni pertama-tama wajib memastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) itu sudah dilunasi dengan menunjukkan bukti setoran BPHTB.

Terdapat 2 (dua) teori yang akan digunakan untuk memecahkan persoalan dalam artikel ini yaitu:

#### 1. Teori Tanggung Jawab

Hans Kelsen dengan teorinya tentang tanggung jawab hukum menyebutkan kalau individu bertanggung jawab dengan hukum atas suatu perilaku ataupun kalau dia memegang tanggung jawab hukum, berarti dia memikul beban dari perbuatan yang menimbulkan sanksi yang berlawanan (Kelsen, 2007). Hans Kelsen menyebutkan kalau kegagalan buat melaksanakan sikap hati-hati yang diwajibkan dari hukum itu kekhilafan (*negligence*); serta kekhilafan umumnya dipandang selaku satu tipe lain pada kesalahan (*culpa*) (Kelsen, 2007). Beliau membagi tentang tanggung jawab terbagi antara lain:

- a. Tanggung jawab pribadi ialah pribadi bertanggung jawab dari pelanggaran yang dikerjakannya sendiri.
- b. Tanggung jawab kolektif yakni kalau individu bertanggung jawab dari pelanggaran yang dicoba dari orang lain.
- c. Tanggung jawab bersumber pada kesalahan kalau pribadi tersebut bertanggung jawab dari pelanggaran yang dikerjakannya dikarenakan sengaja serta diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Tanggung jawab mutlak yakni kalau individu bertanggung jawab dari pelanggaran yang dikerjakannya sebab tidak terencana serta tidak diperkirakan (Kelsen, 2006).

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum ialah jaminan tentang hukum yang berisi keadilan. Peraturan yang mengutarakan keadilan wajib bertindak selaku peraturan yang ditaati. Bagi Gustav Radbruch keadilan serta kepastian hukum adalah bagian yang senantiasa dari hukum. Gustav Radbruch juga berpandangan mengenai kepastian hukum wajib dicermati, kepastian hukum wajib dilindungi demi ketertiban negara serta keamanan. Kesimpulannya hukum positif wajib senantiasa dipatuhi. Bersumber pada teori kepastian hukum serta nilai yang mau yakni nilai kebahagiaan serta keadilan (Ali, 2002).

Pendapat Gustav Radbruch itu berlandaskan dari pemikirannya kalau kepastian hukum ialah kepastian mengenai hukum tersebut. Kepastian hukum adalah produk hukum ataupun dari peraturan yang berlaku. Berlandaskan pemaparannya Gustav Radbruch, hukum positif yang mengendalikan kepentingan manusia pada masyarakat wajib senantiasa ditaati walaupun hukum positif itu kurang adil (Rato, 2010).

Menurut Lon Fuller, dalam buku *The Morally of Law*, wajib terdapat kepastian antara ketentuan serta penerapannya. Jadi terdapat asas-asas yang wajib ditaati, dan jika tidak ditaati, maka hukum dianggap gagal disebut hukum. Delapan prinsip dalam mempengaruhi bagaimana hukum positif dilaksanakan, yaitu: Sistem hukum yang terdiri dari pengaturan yang tidak dilandasi pada keputusan sesaat dalam situasi tersebut, Pengaturan itu diumumkan ke publik, Jangan berlaku surut, dikarenakan mengganggu integritas sistem, Dibuat dengan formula yang bisa dimengerti oleh masyarakat, Sepatutnya tidak terdapatnya pengaturan yang saling berlawanan, Sepatutnya tidak menuntut satu aksi lebih dari apa yang dapat dicoba, Sepatutnya jangan kerap ditukar, Wajib terdapatnya kesesuaian antara pengaturan serta implementasi sehari-hari.

Dari pendapat Lon Fuller di atas bisa dijelaskan kalau wajib terdapatnya kepastian antara pengaturan serta penerapannya. Oleh karena itu, sikap, aksi serta faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif diterapkan sudah merambah wujudnya. Dari pemaparan di atas tentang kepastian hukum, kepastian hukum bisa mempunyai beberapa arti yakni kejelasan, hukum yang berlaku dalam masyarakat wajib tegas serta memiliki keterbukaan agar siapa saja bisa menguasai makna suatu ketentuan hukum. Hukum tidak multitafsir, sehingga tidak menjadi sumber keraguan, tidak memunculkan kontradiksi serta bisa diterapkan, sehingga menjamin hak serta kewajiban setiap warga negara cocok dengan budaya masyarakat yang ada.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis membuat rumusan masalah untuk penulisan artikel ini yaitu selaku berikut :

1. Bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT dalam perhitungan pembayaran pajak BPHTB demi mewujudkan kepastian hukum?
2. Apa akibat hukum PPAT dalam pelaksanaan perhitungan pembayaran pajak BPHTB demi mewujudkan kepastian hukum?

Penelitian tentang Peran Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pembayaran Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum merupakan penelitian yang asli, peneliti telah membandingkan dari penelitian-penelitian sebelumnya yang membahas mengenai keterkaitan PPAT dengan pembayaran pajak BPHTB. Akan tetapi, penelitian ini memiliki substansi pembahasan yang berbeda dari penelitian-penelitian sebelumnya. Berikut ini rujukan jurnal sebelumnya yang peneliti gunakan yaitu Penelitian Pipit Saputri Utami yang berjudul “Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar”. Penelitian tersebut mengkaji tentang pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang BPHTB-nya belum dibayar. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa wujud pertanggungjawaban Notaris/PPAT ialah sanksi administratif sebagaimana diatur pada Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009. Lalu, PPAT wajib melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (Utami, 2019). Selanjutnya penelitian Yudi Hardiawan yang berjudul “Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Banyuwangi”. Penelitian ini membahas peranan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Banyuwangi terkait pembuatan akta jual beli dan akibat hukum terhadap hambatan proses verifikasi BPHTB di Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kabupaten Banyuwangi terhadap pembuatan akta jual beli (Hardiawan, 2016). Kemudian penelitian Riesta Yogahastama yang berjudul “Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Pamekasan. Penelitian ini mengkaji tentang peran serta notaries selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Pamekasan, dalam ikut melakukan pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dalam hal jual beli

tanah dan bangunan dan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Yogahastama, 2019).

Artikel yang ditulis oleh penulis ini mempunyai perbedaan dengan artikel atau penelitian-penelitian di atas. Artikel yang ditulis oleh penulis ini membahas mengenai peran dan tanggung jawab PPAT dalam perhitungan pembayaran pajak BPHTB demi mewujudkan kepastian hukum serta akibat hukum PPAT dalam pelaksanaan perhitungan pembayaran pajak BPHTB demi mewujudkan kepastian hukum. Penulisan ini menekankan pada peran dan tanggung jawab PPAT kaitannya dengan kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yang melibatkan PPAT.

## **B. METODE PENELITIAN**

Peneliti menggunakan pendekatan yuridis normatif yakni memakai ide *legis positivis*. Konsep ini mengawasi hukum selaku sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup serta terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata (Ibrahim, 2006). Spesifikasi penelitian yang dipakai penulis ialah deskriptif analisis yakni penelitian ini analisis tidak keluar dari lingkup variabel, bersikap deduktif, bersumber pada teori ataupun konsep yang bersifat umum buat menerangkan seperangkat data dengan seperangkat data lain (Soemanto, 2009). Sumber serta jenis data yang dipakai oleh artikel jurnal ini yakni data sekunder yang meliputi sumber hukum primer, sumber hukum sekunder, dan sumber hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang dipakai ialah studi dokumen ataupun sumber pustaka, maka aktivitas pengumpulan data semacam ini dikatakan studi dokumen ataupun sumber pustaka. Metode analisis data yang dipakai jurnal ini memakai analisis data kualitatif yakni menganalisis serta mengolah data yang terkumpul secara sistematis, teratur, serta terstruktur (Suteki & Taufani, 2020).

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam Perhitungan Pembayaran Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum**

Ketika membeli sebidang tanah, maka sekiranya dikerjakan dengan hati-hati, disebabkan maraknya timbul hal yang bersifat merugikan masa yang akan datang untuk pembeli, seperti tanah pada kondisi sengketa maupun tanah berada pada lokasi daerah yang dikenakan penertiban serta selakunya.

Tata metode dalam penerapan transaksi tanah dan/atau bangunan bagi Undang-Undang Pokok Agraria melalui pengaturan pelaksanaannya diuraikan sebagai berikut:

- a. Kandidat penjual serta pembeii setuju untuk melaksanakan perdagangan memastikan sendiri segalanya, mengenai tanah serta harganya.
- b. Kandidat pembeli serta penjual datang sendiri ataupun mengharuskan untuk orang lain melalui surat kuasa, menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Notaris maupun Kepala Kecamatan).
- c. Dalam perihal tanah yang hendak diperjualbelikan itu bersertipikat, maka diwajibkan kedatangan anggota Pemerintah Desa atau Kepala Desa yang disamping hendak berperan selaku para saksi, juga menjaminkan kalau tanah yang hendak diperjualbelikan itu memanglah betul merupakan kepunyaan penjual serta dia mempunyai kewenangan untuk memperjualbelikan.
- d. Dalam perihal tanah yang hendak diperjualbelikan itu telah bersertipikat didatangkan dua saksi, tidak wajib Kepala Desa serta anggota pemerintah desa. Namun bila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berprasangka butuh (bila terdapat keraguan mengenai wewenang orang yang melaksanakan jual beli itu.
- e. Apabila tanah yang diperjualbelikan sudah disertifikatkan, penjual harus memberikan sertipikat, namun jika belum di berikan sertifikat sebagai gantinya wajib dibuat surat penjelasan dari Kepala BPN yang menerangkan kalau tanah itu belum dibukukan
- f. Sehabis PPAT merasa persyaratan sudah cukup, tidak terdapat halangan (semisal terdapat sengketa) serta tidak ada keraguan lagi, maka PPAT mengerjakan Akta Jual Bali Tanah itu.
- g. Selanjutnya dengan sudah terdapatnya akta itu, hingga PPAT mengerjakan registrasi hingga memperoleh sertipikat.

Dalam hal ini jabatan PPAT diberikan kewenangan untuk mengerjakan akta autentik mengenai perubahan hak yaitu akta jual beli (Ravianto, Purnawan 2017). AJB merupakan akta yang menerangkan sudah terbentuknya perubahan hak dari pembeli kepada penjual. Umumnya jual beli tanah serta bangunan memiliki sifat nyata serta tunai, yang mana kedua belah pihak setuju, serta persetujuan itu diterangkan di akta autentik yang dikerjakan oleh PPAT, dan biayanya sudah dibayarkan. Bila pembiayaan transaksi jual tanah belum dilakukan pelunasan, maka AJB tidak bisa dikerjakan. Sehingga kewajiban PPAT dalam mengerjakan akta adalah lebih dulu wajib memastikan BPHTB itu sudah dibayarkan dengan menunjukkan bukti pembayaran BPHTB.

PPAT sangat berfungsi pada perdagangan tanah, yang mana tidak langsung sudah turut menolong Kepala BPN Kabupaten/Kota buat melaksanakan aktifitas mengenai tanah. Kedudukan PPAT sangat berarti mengenai harga transaksi selaku dasar penetapan BPHTB terhadap masyarakat. Pengerjaan akta jual beli dikerjakan dikala ketika objek serta harga transaksi sudah disetujui serta sudah dibayar dengan dilunasi oleh pembeli, tetapi sebelumnya wajib dicoba verifikasi pajak selaku ketentuan yang penting pada transaksi jual beli tanah (Chrissanni, Budi, & Purnawan, 2017). Tetapi, PPAT tidak secara langsung berfungsi dalam verifikasi.

Bersumber pada Pasal 24 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 jo UU No. 20 Tahun 2000 PPAT Cuma bisa melakukan tanda tangan AJB dikala penjual dan pembeli memberikan bukti pelunasan pajak, serta AJB dibuat sehabis proses cek bersih pada kantor BPN berakhir dan pajak BPHTB serta PPH sudah dilunasi dari penjual serta pembeli. Pelunasan pajak BPHTB bisa dicoba dengan Kantor Pos ataupun Bank. Akta jual beli tidak terbit jika pajak BPHTB tersebut belum dibayarkan (Harnita, 2019).

Seorang PPAT dalam memberikan kepastian hukum melalui kewenangannya selaku pembuat akta autentik. PPAT memiliki 2 (dua) pokok, yaitu: *pertama* PPAT mempunyai tanggung jawab akan kepastian hukum dari sahnya suatu pengikatan hukum, yang *kedua* PPAT mempunyai wewenang dari atribusi saat menghasilkan perlindungan hukum serta kepastian untuk semua pihak (Darusman, 2016).

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam perhitungan nilai transaksi jual beli tanah yaitu dalam pembuatan Akta itu ialah memastikan jika pelunasan BPHTB yang terutang wajib dilunaskan terlebih dahulu dengan menunjukkan bukti setoran BPHTB (SSB). Teknis keterlibatan PPAT dalam pelaksanaan perhitungan nilai transaksi BPHTB yaitu PPAT bersikap sesuai Normatif aturan yang ada sesuai dengan undang-undang pajak dalam perhitungan tersebut apabila nilai NJOP lebih tinggi dari transaksi jual beli, maka yang dipakai untuk perhitungan adalah NJOP dan sebaliknya apabila transaksi nya lebih tinggi dari NJOP yang dipakai adalah nilai transaksi (Erlinda, 2020).

PPAT terlibat langsung dalam membantu mendaftarkan secara *online* untuk pembayaran BPHTB melalui website yang sudah disediakan oleh Pemerintah. Berikut ini tanggung jawab notaris dalam melakukan pengajuan pembayaran BPHTB melalui *online*:

a. menghitung sesuai dengan aturan yang ada, berkas masuk ke BPKD diterima oleh BPKD



- b. PPAT (Stafnya) menyerahkan syarat administrasi (*fotocopy* Sertipikat, *fotocopy* SPPT PBB objek tanah tersebut, *fotocopy* KTP pembeli dan penjual).
- c. menunggu hasil dari Verifikasi BPKD melalui *website* tersebut.

Seorang PPAT hanya bisa melakukan tanda tangan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan ketika wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajaknya. PPAT wajib melaporkan pembuatan aktanya untuk Bupati lewat pejabat yang berwenang paling lambat 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Apabila PPAT melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, maka dikenakan sanksi administratif berbentuk denda sebanyak Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap pelanggarannya.

Pembuatan akta jual beli dilaksanakan ketika telah disetujui serta sudah dilaksanakan pelunasan dari harga transaksi atas tanah tersebut. Tetapi harus dilaksanakan verifikasi pajak BPHTB yang mana salah satu pemindahan hak, sebab tiap perbuatan hukum berbentuk pemindahan hak atas tanah serta bangunan itu wajib bisa menampilkan bukti sudah dilunasinya pajak BPHTB dari PPAT yang bersangkutan (Sutedi, 2008).

Bagi hemat penulis, PPAT dalam penerapan perhitungan nilai transaksi jual beli sudah melaksanakan tanggung jawabnya yakni menolong klien melaksanakan pengajuan *online* dalam *website* yang diberikan oleh Pemerintah. Tokoh Hans Kelsen dalam teorinya mengenai tanggung jawab hukum menyebutkan kalau seseorang mempunyai tanggung jawab dengan hukum atas suatu perbuatan tertentu. PPAT yang melanggar syarat pengaturan perundang-undangan maka dijatuhkan sanksi *administrative* berbentuk denda setiap pelanggarannya. PPAT dalam melaksanakan pekerjaannya pula harus berhati-hati serta cermat supaya seluruh perbuatan bisa dipertanggungjawabkan.

Perhitungan harga biaya jual beli tanah serta bangunan tidak hanya pada teori keadilan pula telah mempunyai kepastian hukum dalam penerapannya. Hal ini disebabkan perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan telah diatur dalam perundang-undangan.

Gustav Radbruch menjelaskan 4 (empat) hal mendasar yang berkaitan dengan arti kepastian hukum, yakni: *Pertama*, kalau hukum itu positif, maksudnya kalau hukum positif itu ialah perundang-undangan, Perhitungan nilai transaksi jual beli bangunan serta tanah telah diatur dalam Peraturan Daerah, *Kedua* kalau hukum itu dilandaskan pada kenyataan, maksudnya didasarkan pada realitas. Perhitungan nilai biaya jual beli bangunan serta tanah didasarkan pada kenyataan

kalau seseorang yang melaksanakan peralihan hak atas tanah khususnya jual beli wajib membayar pajak sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh Undang-Undang, Ketiga kalau kenyataan harus dirumuskan pada metode yang jelas, sehingga menjauhi kekeliruan dari pemaknaan, disamping gampang dilakukannya. Perhitungan biaya transaksi jual beli bangunan dan/atau tanah sudah jelas merumuskan perhitungannya yang dikenakan kepada pihak Penjual ataupun Pembeli serta tertuang dalam Peraturan Daerah, Keempat hukum positif tidak boleh gampang diganti. Peraturan Daerah ialah peraturan perundang-undangan yang apabila hendak diganti harus sesuai dengan prosedur penerapannya.

## **2. Akibat Hukum PPAT dalam Pelaksanaan Perhitungan Pembayaran Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum**

Penerapan pemungutan serta dan pembiayaan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari semenjak berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang sudah diubah pada Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang disebut UU BPHTB semula ialah pajak pusat, ataupun dengan diterapkannya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), yang setelah itu menjadi pajak daerah masih memunculkan permasalahan untuk masyarakat yang melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, semacam hibah, jual beli maupun peninggalan yang kerap kali tidak mengerti dengan syarat metode pemungutan serta metode penentuan besarnya BPHTB yang wajib mereka bayarkan. Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini cocok dengan sistem desentralisasi yang mempunyai dua tingkatan, yakni pemerintah daerah serta pemerintah pusat (Sutedi, 2008), yang tiap-tiap tingkatan pemerintahan mempunyai kewenangan melaksanakan pemungutan pajak. Dalam melakukan wewenang pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah itu dibuat peraturan daerah atas persetujuan DPRD, sebab menyangkut kewajiban, hak, serta kekayaan rakyat daerah (Jeddawi, 2008).

Keberadaan PPAT dalam menolong optimalisasi proses pembayaran BPHTB bersumber pada jual beli tanah serta bangunan yang dibuat di hadapan PPAT yaitu salah satu cara buat membagikan pelayanan prima kepada kliennya. Pelayanan merupakan suatu aksi yang dicoba oleh seseorang ataupun organisasi dengan tujuan membagikan kepuasan kepada pelanggan ataupun pelanggan. Aksi ini bisa dicoba secara langsung buat melayani pelanggan (Jeddawi, 2008).

Sistem yang diatur dalam undang-undang dalam pembayaran BPHTB ialah sistem pembayaran *self-assessment* dimana Wajib Pajak sendiri berfungsi aktif dalam memberi tahu mendaftarkan sertadan menghitung objek BPHTB yang terutang. Sistem evaluasi sendiri dilakukan buat membagikan keyakinan serta kebebasan yang sebesar-besarnya kepada masyarakat buat tingkatkan serta partisipasi masyarakat dalam menyetorkan pajaknya. Dampak dari melaksanakan sistem ini ialah masyarakat harus betul-betul mengenali tata cara penghitungan pajak serta seluruh sesuatu yang berhubungan dengan pembayaran pajak.

Akibat hukum PPAT adalah membantu pemerintah dalam membantu pemungutan BPHTB dimana saat praktek sehari-hari Wajib Pajak yang mewakili PPAT, menyetorkan BPHTB yang terutang untuk transaksi yang dilakukan di hadapannya (akta jual beli) kepada bank persepsi yaitu BJB atau bank BRI. permasalahan yang muncul disebabkan oleh masih ketatnya regulasi yang mengatur PPAT dalam memungut BPHTB selaku tugas dan tanggung jawab selaku pejabat umum untuk mendukung tata cara pembayaran BPHTB. PPAT diberikan tanggung jawab baru yaitu adanya kewajiban baru dalam Peraturan Daerah tentang BPHTB yang mengatur bahwa PPAT serta pimpinan dinas yang menyelenggarakan pelayanan lelang negara melaporkan akta ataupun berita acara lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada Bupati dari pejabat paling lama tanggal 10 bulan berikutnya.

Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati tentang BPHTB, PPAT harus memberi tahu membuat akta peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Bupati setiap tanggal 10 bulan berikutnya. Dengan demikian Perda serta Perbup berlawanan dengan asas kepastian hukum dari Lon Fuller, yakni: Pengaturan hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan yang tidak didasarkan pada keputusan buat hal-hal tertentu, Pengaturan tersebut diumumkan kepada publik, Tak berlaku surut, Terbuat dari formula yang dimengerti secara umum, Seharusnya tidak terdapat pengaturan yang saling bertentangan, seharusnya tidak menuntut satu aksi lebih dari apa yang dapat dilakukan, Tidak dapat berganti, serta Harus terdapat kesepakatan antara peraturan serta implementasi sehari-hari.

Dalam Penegakan hukum lewat penerapan hukum yang sistematis mengenai kebutuhan yang sangat diperlukan, paling utama dalam rangka pengakuan kita selaku negara, hukum yang menjunjung tinggi supremasi hukum, serta bagaimanapun penegakan hukum wajib sejalan dengan nilai-nilai dasar kemanusiaan dalam wujud penegakan hukum. rasa keadilan masyarakat serta oleh sebab itu penegakan hukum, penegakan hukum, serta penegakan keadilan merupakan tiga

serangkaian yang saling berhubungan dan berkaitan satu sama lain secara sistematis, serta penegakan hukum melalui penerapan hukum yang benar mencerminkan rasa keadilan serta diharapkan tegaknya hukum dan keadilan juga untuk menegakkan kesejahteraan serta kemakmuran karena hukum menentukan bagaimana kita wajib hidup dalam masyarakat yang kita cita-citakan (Satrio, 2017).

PPAT selaku pejabat umum negara yang bekerja mendapat pensiun dari negara, PPAT tetap mempunyai tugas yang memaksa, dan sanksinya dipersamakan. Pemerintah tidak boleh membentuk peraturan-peraturan yang saling bertentangan, yaitu PPAT dalam menjalankan tugasnya juga wajib tunduk kepada kepala daerah tempat PPAT bertugas.

Pemerintah wajib membentuk peraturan yang mengatur bahwa PPAT wajib membantu pemerintah daerah dalam pemungutan BPHTB, kemudian PPAT dapat dikenakan sanksi yang berkaitan dengan tugasnya jika PPAT tidak melakukan tugasnya. Dalam menyelamatkan kepentingan masyarakat dari kerugian yang ditimbulkan oleh PPAT yang tidak bertanggung jawab, serta untuk menjaga citra dan wibawa PPAT, untuk melindungi nama baik kelompok profesi PPAT dari penilaian umum, perlu dilakukan tindakan tegas berupa sanksi pidana atau sanksi administratif dengan cara memberhentikannya atau mencabut izin operasional PPAT jika PPAT tidak membantu pemerintah dalam memungut BPHTB. Jika PPAT tidak menandatangani akta tanpa memperhatikan apakah Wajib Pajak telah menyetorkan BPHTB kepada negara, perbuatan tersebut melanggar kewajiban hukum, atau akibat perbuatan tersebut dapat mengakibatkan hilangnya sebagian atau seluruh uang, maka PPAT melakukan tindakan yang menyebabkan kerugian finansial Negara.

#### D. SIMPULAN

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, yaitu kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu wajib pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB. PPAT wajib melaporkan pembuatan aktanya kepada Bupati melalui pejabat yang berwenang paling lambat 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Tanggung jawab PPAT adalah membantu klien melakukan pengajuan *online* dalam *website* yang disediakan oleh Pemerintah. Hal tersebut sejalan dengan teori tanggung jawab yang digagas oleh Hans Kelsen. Tanggung jawab hukum menyebutkan kalau individu bertanggung jawab dengan hukum atas suatu

perilaku ataupun kalau dia memegang tanggung jawab hukum, berarti dia memikul beban dari perbuatan yang menimbulkan sanksi yang berlawanan

Akibat hukum bagi PPAT dalam membantu wajib pajak belum memiliki landasan peraturan yang kuat, sehingga apabila PPAT melakukan pelanggaran terhadap penyetoran BPHTB dapat dikenakan sanksi yang sesuai dalam hal ini dapat berupa sanksi pidana, apabila PPAT tidak membantu wajib pajak atau PPAT tidak membantu wajib pajak membuat laporan bulanan kepala daerah hanya akan dikenakan sanksi berupa denda. Adanya sanksi yang diterapkan menunjukkan kepastian hukum bagi PPAT yang tidak menjalankan tugas dan tanggung jawabnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Chrissanni, Budi, Yunita & Purnawan, Amin. (2017). Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB) *Online* Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pekalongan. *Jurnal Akta*, Vol.4, (No.3).
- Darusman, Y. M. (2016). Kedudukan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Otentik dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol.7, (No.1).
- Erlinda, D. (2020). Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Bogor. *Jurnal Notarius*, Vol.13, (No.2).
- Hardiawan, Y. (2016). Peranan Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Banyuwangi. *Jurnal Repertorium*, Vol.5, (No.2).
- Harnita, D. (2019). Tanggung Jawab PPAT dalam Penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol.8, (No.3).
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Jeddawi, M. (2008). *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, Manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*. Yogyakarta: Total Media.

- Kelsen, H. (2006). *Teori Hukum*. Bandung: Nuansa & Nusa Media.
- \_\_\_\_\_. (2007). *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Selaku Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia.
- Rato, D. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Ravianto, Ronal & Purnawan, Amin. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, Vol.4, (No.4).
- Satrio, B. (2017). Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Trnasaks Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. *Jurnal Pandecta*, Vol.12, (No.2).
- Soemanto, W. (2009). *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Soemitro, Rochmat., & Sugiharti, Dewi Kania. (2010). *Asas dan Dasar Perpajakan*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Soerjono, S. (1998). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Suryanto, E.A. (2018). Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Selaku Salah Satu Pajak Daerah. *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan*, Vol.3, (No.3).
- Sutedi, A. (2008). *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Suteki, & Taufani. (2020). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang No 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang No. 23 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Utami, P.S. (2019). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah

dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar. *Jurnal Wawasan Yuridika*, Vol.3, (No.2).

Yogahastama, R. (2019). Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli di Kabupaten Pamekasan. *Jurnal Simposium Hukum Indonesia*, Vol.1, (No.1).