

## Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan

**Muhamad Fadli Maghribi, Budi Ispriyarso**

Program Studi Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email : [Muhammadfadli1329@gmail.com](mailto:Muhammadfadli1329@gmail.com)

### *Abstract*

*Taxes defined by significant source of state income in economic development, one of which is land and building taxes. Land Deed Making Official is public official who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding land rights or ownership rights over apartment units. In certain legal acts whose deeds are made by the PPAT, there are conditions, one of which is that the PBB of the last year has been paid. This provision has major effect in increasing orderly tax payments. Based on these things, the problems in this study are: What is the role of the Land Deed Making Official (PPAT) in taxation aspect in the sale and purchase of land and buildings. The purpose of this research is to determine how the role of PPAT in collecting tax aspects in buying and selling land and buildings. The methods in this research is normative juridical approach with statutory approach and conceptual approach. The research are reesulting; The role of PPAT in tax collection is very large for the state in order to increase the source of state revenue which is not the main authority of a PPAT itself.*

**Keywords:** *Tax; Land and building tax; Land deed making official.*

### **Abstrak**

Pajak didefinisikan sebagai sumber pemasukan negara yang cukup penting dalam pembangunan ekonomi, salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan . Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Di dalam perbuatan hukum tertentu yang aktanya dibuat oleh PPAT terdapat syarat salah satunya bahwa PBB tahun terakhir sudah lunas. Ketentuan tersebut berpengaruh besar dalam meningkatkan tertib bayar pajak. Berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah : Bagaimana peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam aspek perpajakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Tujuan penulisan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana peran dari PPAT dalam pemungutan aspek perpajakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Penelitian ini menghasilkan; Peran PPAT dalam pemungutan pajak sangatlah besar kepada negara dalam rangka meningkatkan sumber penerimaan negara yang sebenarnya bukan merupakan kewenangan seorang PPAT itu sendiri.

**Kata kunci:** Pajak; PBB; PPAT.

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Agar suatu negara berlangsung dengan baik kehidupannya, anggaran menjadi tonggak utamanya dengan pajak sebagai sumber pendanaan negara yang dapat menjaga keadaan ekonomi suatu negara. Dengan dibebankannya pajak kepada masyarakat, pajak tersebut akan kembali lagi pada masyarakat berupa pembangunan sarana dan prasarana serta kesejahteraan rakyat yang mana hal tersebut akan memajukan bangsa tersebut, yang rencananya di atur dalam APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara). Dana pendapatan negara yang berasal dari pajak memiliki jumlah yang sangat banyak, karena itulah pajak merupakan salah satu penyumbang dana terbesar yang dapat membangun ekonomi negara (pembangunan nasional).

Tanah merupakan sendi kehidupan masyarakat Indonesia, banyak manfaat yang didapat dari memanfaatkan atau menggunakan media ‘tanah’ untuk kehidupan sehari-hari. Bahkan di zaman sekarang ini, investasi pada tanah menjadi investasi yang diminati oleh banyak orang. Sekarang ini, investasi tanah menjadi investasi yang stabil dan banyak diminati. Selain itu tanah juga merupakan hal yang patut disyukuri karena dengan tanah kita memiliki tempat berlindung, berusaha, dan juga dapat meraih keuntungan dengan memanfaatkan tanah (Widyaningsih, 2013)

Karena banyaknya manfaat yang dihasilkan oleh tanah, dikenakan pula pajak terhadap tanah. Dengan berbagai jenis pajak untuk tanah dan bangunan, hal ini dapat membantu membangun ekonomi suatu negara. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) 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. Karena itulah, regulasi yang terdapat di undang-undang yang ada maka pemerintah membuat kebijakan untuk memungut pajak PPAT dijadikan sebagai pematara diantara pemerintah dan masyarakat.

Dengan adanya akta yang dikeluarkan oleh PPAT (pejabat yang mendapat wewenang dari kementerian) seseorang dapat mendaftarkan pengalihan terhadap haknya terhadap tanah tersebut dimana hal ini juga dimuat dalam regulasi, yaitu PP No.24 Tahun 1997 PAsal 37 mengenai pendaftaran tanah. Dalam ketentuan umum PP No.37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan pengertian dari PPAT itu adalah seorang pejabat umum dimana mempunyai wewenang dalam mengeluarkan akta autentik terhadap tindakan hukum tertentu mengenai kepemilikan hak atas tanah atau rumah susun. (Harsono, 2007)

Kemudian termuat di PP No.37 tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat (2) disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok 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 yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang didasari oleh perbuatan hukum tersebut (Harsono, 2007),

PPAT disaat bertugas melakukan pekerjaannya memiliki kedudukan yang penting dalam aktivitas mendaftarkan tanah dengan mengeluarkan akta khusus dimana digunakan untuk membuktikan secara sah mengenai kegiatan yang dilakukan oleh klien mereka atas pembaruan data-data mengenai tanah dan/atau bangunan yang berada dalam Kawasan pejabat tersebut. Yang mana telah mendapatkan wewenang dari Kepala Badan Pertanahan yang sifatnya mutlak yang berada di wilayah yang sama (Baharudin, 2008).

Sebagai pejabat yang berwenang berdasarkan hukum undang-undang, PPAT sebaiknya dapat menjadi Lembaga yang berwenang penjamin dari abash tidaknya suatu transaksi jual beli tanah dan bangunan, sehingga permasalahan-permasalahan yang mungkin muncul dimasa depan akan terhindar.

Dalam melakukan perjanjian jual beli ada baiknya demi menjamin keabsahannya dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan hukum undang-undang yang berlaku untuk menghindari masalah atau konflik kedepannya, dalam hal ini yang memiliki kewenangan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan peraturan-peraturan yang yang diterbitkan oleh pemerintah, maka pemerintah secara tidak langsung memberi wewenang kepada PPAT selain mengeluarkan akta, PPAT juga harus turut aktif untuk pemantauan para kliennya dalam membayar pajaknya yang merupakan akibat dari kegiatan yang dilakukannya yaitu transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Segala tindakan hukum mengenai peralihan hak terhadap tanah dan bangunan memerlukan pembuataakta yang otentik apabila berkeinginan untuk memiliki bukti hukum yang kuat dan sah. Karena itulah Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta notaris diperlukan untuk menerbitkan akta atas tanah dan bangunan dan hal-hal lain yang berkaitan denganya, selain itu juga pejabat tersebut diberi tugas agar aktif untuk meninjau pelaksanaan perpajakan yang timbul atas kegiatan jual beli atau kegiatan lain yang berhubungan dengan tanah dan/atau bangunan (Notodisoerjo, 1982)

Walaupun bukan merupakan wewenang yang diprioritaskan oleh PPAT, namun PPAT yang diberi tugas agar memiliki kontribusi dalam meninjau ketertiban klien untuk membayar pajak secara

tertib. Karena dalam kegiatannya PPAT tidak akan lepas dari aspek perpajakan. Dengan tertibnya klien PPAT tersebut dalam membayar pajak, maka kas negara yang bersumber dari pajak akan semakin meningkat.

## 2. Kerangka Teori

Dikutip dalam Ravianto & Purnawan (2017) yang mentakan bahwa pajak adalah sumber terpenting dalam kas negara, dimana diperuntukan untuk membangun negara Indonesia. Dengan sifatnya yang wajib, pemungutan pajak dapat dipaksa. Untuk membangun suatu negara, bukan hanya tugas dari pemerintah, namun seluruh aspek dan warga negara di negara tersebut. Karena itulah masyarakat juga berperan untuk membangun negara Indonesia dengan cara memaksimalkan pemnbayaran pajak yang dilakukan masyarakat terutama mengupayakan agar masyarakat sadar mengenai kewajibannya dalam membayar pajak.

Sebagai sektor yang berpotensi untuk menyumbang dan ke dalam kas negara dalam membangun negara, pemungutan berbagai jenis pajak akan sangat menguntungkan jika dilakukan dengan maksimal, khususnya pada PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Seorang pemilik tanah dan bangunan dengan memanfaatkan tanah dan bangunan secara optimal akan menghasilkan profit yang banyak, karena itulah wajar kiranya pajak dibebankan atas pemanfaatan tanah dan bangunan tersebut sehingga dapat membangun bangsa negara Indonesia.

Sifat dari tanah sangatlah bernilai juga bermanfaat, karena dengan menjadikan tanah sebagai media dalam menghasilkan, memproduksi, membuat barang dan jasa yang dapat mendatangkan keuntungan dan keuntungan tersebut bisa meningkatkan pendapatan negara. Melalui warisan, hibahan, atau transaksi jual-beli, ha katas tanah akan dimiliki oleh seseorang yang menerimanya atau membelinya.

Perjanjian jual beli adalah perjanjian bernama yang sedemikian tercantum dalam ketentuan buku ketiga bab kelima KUH Perdata tentang perikatan Jual beli. Jual beli merupakan suatu janji yang bersifat timbal-balik dimana mengakibatkan adanya keharusan yang mengikatkan dirinya dan pihak kedua, dimana pihak yang menjual memiliki kewajiban untuk mengalihkan kepemilikan barang yang dimilikinya kepada pihak pembeli yang wajib membayar atas barang yang akan dimilikinya sesuai harga yang telah disetujui oleh mereka. Adanya barang juga harga menjadi unsur pokok dalam sebuah perjanjian jual-beli, yang mana diantara kedua belah pihak harus ada kesepakatan antara barang serta harganya. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1458 KUH Perdata dimana bunyinya adalah “jual beli dianggap telah terjadi diantara

kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebenaran tersebut dan harganya, maupun harganya belum dibayar.”

Selanjutnya bersumber pada Pasal 1457 KUH Perdata mengungkapkan pengertian jual beli merupakan suatu kesepakatan di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu benda miliknya kepada pihak lainnya dengan pembayaran dengan harga yang telah ditetapkan. Sedangkan PPAT berdasarkan PP No.37 Tahun 1998 adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik terhadap tindakan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik rumah susun. Setelah itu di Pasal 2 ayat (2) huruf a mengatakan salah satu kewenangan PPAT adalah untuk membuat akta jual beli. (Soimin, 2008)

Terdapat beberapa syarat serta ketentuan yang harus dipenuhi agar prosedur pembuatan akta perjanjian jual-beli dapat disahkan oleh PPAT, diantaranya:

- a) Fotokopi identitas para pihak baik KTP, KK, dan buku nikah untuk yang sudah menikah;
- b) Sertipikat tanah asli untuk keperluan pengecekan dan balik nama ke Badan Pertanahan Nasional;
- c) Bukti setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan membayar Pajak penghasilan (PPh) bagi penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli;
- d) dan Nomor Pokok Wajib Pajak.

Dengan adanya peran PPAT yang mengeluarkan akta sah akan kepemilikan suatu tanah atau bangunan membantu membangun ekonomi negara Indonesia, karena pajak dapat secara sah dan tertib dibebankan kepada pemiliknya.

### **3. Permasalahan**

Sesuai dengan paparan atas masalah yang melatar belakangi penulisan artikel ini serta dengan dilandasi oleh beberapa teori yang mendukung, agar membatasi pokok permasalahan yang dibahas maka penulis merumuskan permasalahannya menjadi “Bagaimana peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam aspek perpajakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan?”

### **4. Kebaruan/orisinalitas Hasil Penelitian**

Dalam penyusunan artikel ini penulis mengemukakan bahwasanya artikel ini adalah hasil karyanya sendiri yang diuraikan dari berbagai sumber tulisan yang menjadi dasar, spekulasi, dan kutipan yang masuk akal. Untuk digunakan sebagai parameter pemisahan, penulis membuat perbandingan terhadap tiga pemikiran dari artikel sebelumnya, diantaranya:

Jurnal yang ditulis oleh Yuliana Zamratul Khusna & Lathifah Hanim yang berjudul “Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran

Pajak” (Khusna & Hanim, 2017) yang membahas tentang kedudukan Notaris atau PPAT untuk mencegah penyalahgunaan kuasa jual dengan maksud pengelakan pajak, kemudian jurnal yang ditulis oleh Fanny Dewi Sukmawati, Abdul Rachman Budiono, & Nurdin yang berjudul “Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan” (Fanny,Dewi Sukmawati; Budiono, Abdul Rachmad & Nurdin 2016) yang membahas tentang penerapan ketentuan penunaian PPh dan BPHTB sebelum ditandatanganinya akta jual beli atas hal tanah dan bangunan melalui prinsip pokok pemungutan pajak serta fungsi Notaris/PPAT dalam pelunasan PPh dan BPHTB tersebut, serta artikel Jurnal yang ditulis oleh Fahmi Alamsyah yang berjudul “Peran PPAT Dalam Penerapan Self Assessment System Pada Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pasca Terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 / SE / IV / 2013 (studi di Kota Batu)” yang membahas tentang peran PPAT dalam implementasi sistem self assessment dalam penghitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). (Alamsyah, 2015)

Berdasarkan berbagai penelitian masa lalu yang dirinci diatas penulis menggunakannya untuk membandingkan penelitian terdahulu dengan artikel yang ditulis oleh penulis sendiri. Terlepas dari kenyataan bahwa penyusunan artikel terbaru dengan artikel lama yang lebih banyak berbicara tentang pengumpulan pajak, artikel yang ditulis oleh penulis melihat ke dalam hasil yang berbeda dibandingkan dengan artikels sebelumnya. Dalam jurnal yang ditulis penulis yang menjadi pembeda adalah isi pembahasan dan inti permasalahan lebih berfokus kepada peranan PPAT dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan dalam aspek perpajakan.

## B. METODE PENELITIAN

Metode atau *methods* berasal dari bahasa Yunani yang memiliki arti yaitu suatu cara atau suatu jalan mencapai. Sedangkan Ruslan mengatakan bahwa metode adalah aktivitas keilmuan yang berjalan dengan suatu langkah-langkah yang sistematis untuk mempelajari suatu objek atau subjek untuk mencari tahu jawabannya yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. (Ruslan, 2010). Hukum normatif digunakan oleh penulis dalam penelitian ini merupakan suatu cara dengan menggunakan hukum sebagai kaidah atau nilai dalam penelitian. Pendekatan yang dijalankan penulis dalam merancang jurnal ini adalah melalui pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan analitis konsep (*analitical concept approach*). Kemudian sumber data atau bahan yang penenliti gunakan data primer dan sekunder. Sumber data atau bahan hukum primer dalam penelitian jurnal ini adalah Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan sumber data atau bahan sekunder antara lain buku-buku terkait, karya ilmiah, jurnal, artikel dan browsing internet.

### **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Peran Dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Untuk membangun sektor ekonomi suatu bangsa diperlukan pendapatan yang stabil, salah satu penyumbang pendapatan yang stabil dalam membangun sektor ekonomi adalah pajak. Keberadaan pajak dapat membantu memdanai rencana-rencana pemerintah yang terprogram dalam suatu ketentuan misalnya APBN. Karena itulah, pajak menjadi pendapatan yang potensial karena pendapatan dari pajak cukup besar dan stabil sehingga pemerintah dapat dengan mudah membiayai berbagai program ydalam pembangunan nasional. Tarif progresif dalam pajak sangat bermanfaat untuk menjadi penghubung antara masyarakat menengah atas dengan masyarakat menengah kebawah dalam hal pembangunan ekonomi. (Soemitro, 1988). Maka dari itu menjadi salah satu sektor yang menyumbang dana terbesar dalam APBN, pajak dapat mensejahterakan masyarakat melalui pembangunan nasional.

Bentuk iuran yang dibebankan pada masyarakat dimana bersifat memaksa dikarenakan dilandasi oleh regulasi atau peraturan perundang-undangan, tidak ada balas jasa secara langsung yang akan diterima oleh individu yang membayar pajak. Namun besaran pajak yang telah dibebankan digunakan untuk membiayai produksi barang dan jasa secara kolektif sehingga dapat mensejahterakan banyak pihak. Pemungutan pajak merupakan hak yang dimiliki suatu negara yang sifatnya prerogratif, dimana besaran pajak tersebut dimaksudkan untuk pemenuhan belanja dan keluaran rutin yang dilakukan oleh pemerintah, bagi mereka yang dipungut tidak akan secara langsung menerima balas jasa atas pajak tersebut. Tetapi, pajak ini dimaksudkan untuk membangun suatu negara. Direktorat jendral pajak atau DJP dalam PMK No.184.01/2010 adalah suatu Lembaga yang naungannya dibawah Menteri keuangan dimana memiliki wewenang dalam pengelolaan pajak negara.

Dengan sifatnya yang memaksa maka masyarakat wajib membayar pajak yang telah dibebankan padanya karena pajak tersebut akan menyumbang dana kepada pendapatan ekonomi suatu negara. Dengan adanya peraturan yang mengatyr bagaimana hukum dari pajak, pengeak dan pelindung pajak maka pemungutan pajak dapat berlangsung dengan lancar. Di Indonesia sendiri, telah diterbitkan berbagai jenis peraturan yang mengantur jalannya pajak tersebut. Diterbitkannya peraturan tersebut

tujuannya agar bentuk serta jumlah dari pajak lebih sederhana sehingga mudah untuk diatur dan pungut, penyederhanaan alat hitung tarif pajak, prosedur pembayarannya, dan mendisiplinkan aparat pemungut dan pengatur pajak (Ahmadi, 2006)

Pajak yang dibayarkan oleh rakyat yang kemudian setorannya ditujukan pada kas negara, dimana pengelolaannya akan ditujukan untuk membiayai program dalam membangun negara, dengan kata lain dan dari pajak tersebut ditujukan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Yang mana meningkatkan kemakmuran serta kesejahteraan masyarakat Indonesia telah menjadi tujuan dan cita-cita bangsa sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) UU No.5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana berbunyi: “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.”

Salah satu objek pemungutan pajak yang cukup fundamental adalah tanah, dikarenakan manfaat serta nilai yang dihasilkan oleh tanah tentulah banyak. Tanah yang merupakan pemberian dari Tuhan YME patut kita syukuri karena dengan memanfaatkan tanah baik dalam keperluan rumah tangga, tempat tinggal, mata pencaharian atau lainnya seperti berinvestasi pada tanah tentu menguntungkan orang yang memilikinya sehingga tanah menjadi suatu hal yang sangat bernilai dan potensial dalam pemasukan negara dalam aspek pajak. Terdapat beberapa komponen didalam tanah yang mengakibatkan tanah adalah hal yang bernilai, diantaranya:

- 1) Tanah sangat bermanfaat, baik untuk pemiliknya ataupun orang yang memakainya, dengan memanfaatkan sumber daya dari tanah seseorang akan mendapatkan keuntungan juga dapat memproduksi barang atau jasa,
- 2) Kurangnya supply, maksudnya ialah di sisi lain tanah bernilai sangat tinggi namun dikarenakan permintaan (demand) akan tanah yang begitu tinggi, tetapi di sisi jumlah tanah (Supply) tidak sesuai dengan permintaannya maka dari itu tanah dapat sangat berharga nilainya,
- 3) Tanah memiliki nilai ekonomis.

Karena sifat-sifat tanah tersebut yang menjadikan tanah merupakan suatu benda atau aset yang sangat berharga dan bernilai ekonomis. Untuk itu segala permasalahan yang menyangkut tentang arti pentingnya tanah bagi kehidupan dan pembangunan bangsa Indonesia haruslah selalu mendapat perhatian dan dikelola dengan sebaik-baiknya demi masa depan bangsa Indonesia yang mana ingin mewujudkan keadilan dan kemakmuran bagi masyarakatnya. Untuk mewujudkan hal tersebut upaya



pemerintah untuk mengelola tanah dengan cara menciptakan produk-produk aturan berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tanah termasuk regulasi dalam bidang perpajakan tentang tanah. Melihat betapa berpotensi tanah dalam aspek perpajakan, pengaturan mengenai pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan terdapat dalam UU No.12 Tahun 1985 mengenai Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diperbarui menjadi menjadi UU No.12 Tahun 1994.

Seseorang dapat melakukan jual beli, mendapat warisan atau hibahan, barter untuk memiliki atau memperoleh hak milik. Dalam aktivitas kegiatan bisnis konvensional pada umumnya tanah diperjual belikan oleh perorangan maupun perusahaan berbadan hukum. Definisi mengenai jual beli tanah diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui.

Dalam melakukan proses pendaftaran di kantor badan pertanahan setempat untuk perubahan data dalam hal peralihan hak atau balik nama haruslah melalui akta otentik yaitu akta yang dalam penerbitan dan kewenangannya dimiliki oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pejabat yang tugasnya membuat akta otentik terkait tanah serta bangunan ialah PPAT. Setelah diberlakukannya PP tentang Pendaftaran Tanah No.10 tahun 1961, di dalamnya diatur bahwa kegiatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam pendaftarannya haruslah dibuktikan dengan akta asli PPAT. (Sutedi, 2014) Setelah adanya undang-undang terbaru tentang pendaftaran tanah pun juga mengatakan bahwa segala kegiatan tentang tanah dan bangunan hanya diterima apabila pendaftarannya melampirkan akta yang diterbitkan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. (Harsono, 2007)

Berdasarkan PP. No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT bertugas untuk kegiatan mendaftarkan tanah dengan menerbitkan akta yang menjadi bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum khusus terhadap hak atas tanah hak milik dan satuan rumah susun. Perbuatan hukum tersebut yaitu pemindahan kepemilikan tanah ialah satunya dapat diperoleh dengan jual beli yang aktanya yang dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pada saat dilangsungkannya perbuatan pemindahan hak tanah yang disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam memindahkannya dan memperoleh akta tersebut terdapat ketentuan yang harus dilengkapi oleh para masing-masing pihak yang antara lain fotocopy identitas para pihak berupa KTP, KK (Kartu Keluarga), surat nikah (bagi mereka yang telah menikah), NPWP, Sertipikat tanah asli untuk proses pengecekan ke kantor pertanahan, dan bukti setoran PBB terakhir yang telah dilunasi.

Persyaratan lainnya yang diperlukan dalam proses pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang dilangsungkan didepan PPAT itu bersifat administratif yaitu para pihak masing – masing wajib membayarkan pajak dimana timbul diakibatkan oleh perbuatannya tersebut, diantaranya pihak yang menjual dikenakan PPh (Pajak Penghasilan) dikarenakan mendapat sebuah keuntungan dari hasil penjualan tanah dan bangunan miliknya, dan kepada pembeli terkena pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) berdasarkan ketentuan yang ada. BPHTB dipungut demi kemandirian bangsa untuk membantu pemasukkan ekonomi negara yang kemudian dana tersebut digunakan pemerintah dalam tugasnya dalam hal pemerintahan negara dan pembangunan negara. (siahaan)

Pada prosesnya pembuatan akta jual beli didepan PPAT semua pihak diharuskan untuk melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu untuk melunasi pajak-pajak yang timbul tersebut sebelum ditandatanganinya akta jual beli, PPAT haruslah meminta dan memeriksa bukti pembayaran surat setoran pajak yang dibayarkan bagi masing – masing pihak. Yang didasarkan oleh pasal 91 ayat 1 UU No. 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mengatakan bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Hal tersebut diatas dilakukan untuk memastikan bahwa para terutang/wajib pajak benar – benar membayarkan/melunasi pajaknya kepada negara. Pajak BPHTB merupakan pajak daerah yang dapat menumbuhkan pendapatan daerah, maka dari itu pajak tersebut harus dioptimalkan sedemikian mungkin dengan melalui memeriksa objek dan menerapkan standard operasional prosedur (SOP) penghitungan BPHTB. (Ikramullah et al., 2016) Pajak BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas diperolehnya tanah dan/atau bangunan terhadap orang atau badan hukum yang pengaturannya terdapat di Undang-undang Nomor 21 Tahun 2000 mengenai BPHTB. BPHTB dipungut dengan memanfaatkan system *self assessment* yang mana WP (wajib pajak) diberikan kewenangan dalam memperhitungkan besarnya pajak harus dibayarkan oleh dirinya sendiri, menyetorkan hingga melaporkan pajak yang sudah disetor.

Pada pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan di depan PPAT biasanya dalam praktik juga sering ditemukan keadaan dimana para pihak meminta dan memberikan kuasa kepada PPAT untuk mengurus segala urusan perpajakan dari penghitungan besaran pajak, proses pembayaran hingga pemberitahuan setoran pajak atau validasi. Hal tersebut sah-sah saja dilakukan karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang melarang dilakukannya hal tersebut. Maka disini terlihat peran PPAT dalam tugasnya disamping membuat akta jual beli juga mengawasi dan membantu proses perpajakan agar dapat memaksimalkan pendapatan negara. PPAT yang saat melakukan tugasnya dalam membuat akta

berhadapan langsung dengan wajib pajak berperan aktif dalam halnya sebagai perantara antara pemerintah dan masyarakat dalam pemungutan pajak.

Dalam praktiknya dimana para pihak memberikan kuasa kepada PPAT dalam pengurusan perpajakan mulai dari penghitungan besaran pajak, penyetoran hingga laporan pajak memiliki dampak positif dalam aspek perpajakan antara lain :

- 1) Memudahkan bagi para klien PPAT yang masih awam dan kurang memahami prosedur perpajakan.
- 2) Menghindari penghitungan besaran pajak yang keliru atau tidak benar dari klien.
- 3) Menghindari pemalsuan bukti setoran pajak dari oknum klien yang tidak bertanggung jawab.
- 4) Dapat memaksimalkan pendapatan negara dengan efisiensi bantuan jasa perpajakan dari PPAT.

Seorang notaris yang juga menjabat PPAT juga memiliki tanggung jawab moral dalam menyampaikan pengarahan sesuai dengan sistem peraturan yang ada. Sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e undang-undang jabatan notaris, seorang notaris juga terdapat tanggung jawab untuk menyampaikan penyuluhan hukum terhadap kliennya sebagai bentuk dedikasi notaris terhadap bangsa dan juga membangkitkan kesadaran masyarakat akan aturan hukum. Karena merupakan suatu kesatuan yang tidak mungkin terpisahkan, pembuatan akta serta penyuluhan hukum yang pembuatannya dilakukan oleh PPAT/Notaris, pejabat terkait diharuskan memberikan penjelasan dari awal mengenai apa yang diwajibkan yang timbul atas pengalihan kepemilikan tersebut. Kewajiban-kewajiban tersebut diantaranya pelunasan pajak, risiko yang ditimbulkan apabila pajak tersebut tidak dibayarkan. Dibutuhkan faktor moral yang utamanya karena penyuluhan hukum yang dilakukan ditujukan agar penyalahgunaan kewenangan yang telah diperoleh oleh pejabat tersebut dapat dihindari, oleh karena itu akan menghindarkan berbagai pihak dari adanya rugi, termasuk didalamnya pihak DJP (Direktorat Jenderal Pajak) (Ellryz & Suryandono, 2019).

Pada saat melakukan pekerjaan tersebut, Notaris sekaligus PPAT menyediakan penyuluhan hukum kepada masyarakat sesuai yang diatur didalam undang-undang jabatan notaris. Pejabat umum mempunyai artian yaitu sebagai jabatan yang diberikan pekerjaan atau kewenangan untuk membuat akta yang bersifat otentik untuk melayani kepentingan dan kebutuhan masyarakat, kewenangan itu dimiliki oleh notaris/PPAT. (Adjie, 2009) oleh karena itu, seorang Notaris selaku PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan wewenangnya diharapkan untuk berlaku adil dan jujur terhadap semua pihak, dengan bertindak untuk memenuhi keperluan masyarakat umum tidak untuk kepentingan pribadinya belaka, dan juga bertanggung jawab akan segala akta-akta yang dibuatnya. Maka dari itu seorang Notaris dan atau PPAT haruslah berada didalam pengawasan lembaga yang bersifat berdaulat dan netral.

Maksud diterapkannya pengawasan tersebut adalah untuk menuntut seorang Notaris dan atau PPAT akan benar-benar terqualifikasi memenuhi persyaratan, dan melaksanakan tugas jabatannya tanpa menyimpang menurut hukum atau undang-undang yang sedang berlaku dan sesuai kode etik profesinya demi keamanan kepentingan masyarakat.

Kemudian PPAT dalam menjalankan kewenangannya selain memperhatikan ketentuan hukum dan kode etik, PPAT juga harus berusaha menggali tentang kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya tidak hanya kebenaran formil berdasarkan data tertulis atau keterangan dari para pihak. Hal ini dilakukan atas unsur kehati-hatian demi mencegah terjadinya kesalahan dan kebohongan dari para pihak, seperti dalam hal permainan harga dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan untuk menghindari pajak ataupun menghindari kekeliruan dalam penghitungan pajak. PPAT memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak agar tidak mengurangi nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan dan memberitahukan nilai transaksi sebenar-benarnya secara jujur untuk dicantumkan didalam akta jual beli yang hendak dibuat. Seorang PPAT dalam menjalankan kewenangannya harus berpegang teguh pada moralitas yang tinggi dan tidak mudah terpengaruh dari berbagai macam godaan dan menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Karena PPAT merupakan pejabat umum yang dapat dipercaya masyarakat, maka dari itu PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus selalu cermat dan teliti mengingat profesi PPAT adalah pejabat umum yang dapat dikenakan sanksi.

Dilihat dari proses pembuatan akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meliputi dari melengkapi persyaratan administrasi yang salah satunya bukti setoran PBB tahun terakhir si penjual, pemberian pengarahan dan penyuluhan akan aturan hukum kepada para pihak sebelum penandatanganan akta jual beli dilakukan para pihak memiliki kewajiban untuk membayarkan pajaknya antara lain PPh terhadap penjual dan BPHTB untuk pembeli, belum lagi PPAT memiliki peran untuk memicu terbitnya NPWP yang baru dibuat berdasarkan kedudukan wajib pajak, jika para pihak belum pernah membuat NPWP. Diperlukannya NPWP karena di dalam surat formulir BPHTB memuat identitas Objek Pajak juga perlu diisi identitas subjek pajak yang antara lain memuat nama, alamat dan Nomor Pokok Wajib Pajak, hingga penandatanganan akta, terlihat sekali disini posisi dan peranan dari seorang PPAT disini untuk bidang perpajakan negara sangatlah membantu dan memiliki peran yang penting bagi pemerintah.

#### D. SIMPULAN

PPAT memiliki peran penting dalam aspek perpajakan, karena keberadaannya sangatlah membantu pemerintah dalam pemungutan pajak yang berkaitan dengan tanah dan bangunan dikarenakan sesuai dalam peraturan perundang-undangan PPAT adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik terkait hak atas tanah hak milik dan satuan rumah susun, hal ini tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 dan dalam kewenangannya membuat akta terkait peralihan hak atas tanah dan bangunan yang salah satunya dapat ditempuh dengan cara transaksi jual beli, PPAT mempunyai tugas untuk memberikan penyuluhan hukum dan menjelaskan mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada para kliennya yang hendak dibuatkan aktanya tentang kewajiban pelunasan pajak-pajak yang timbul akibat perbuatan hukum yang dilakukan. Seorang PPAT tidak akan menandatangani akta sebelum para pihak melakukan kewajibannya untuk melunasi pajak-pajaknya. PPAT dalam kewenangannya untuk membuat akta autentik yaitu disini terhadap kegiatan transaksi jual beli tanah memiliki beberapa persyaratan administrasi yang berkaitan dengan pajak salah satunya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) si penjual sudah dilunasi satu tahun terakhirnya, ditambah lagi pajak-pajak lainnya yang timbul akibat transaksi tersebut yaitu seperti Pajak Penghasilan (PPh) yang dipungut terhadap penjual karena mendapat suatu pemasukan ekonomi dari hasil penjualan tersebut dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pembeli yang pada prakteknya PPAT diberikan kuasa dari kliennya untuk urusan perpajakan dari penghitungan, penyeteroran hingga melapor bahwa pajak tersebut sudah dibayar. PPAT juga berperan dalam penekanan penerbitan NPWP baru bagi para pihak yang belum memiliki NPWP. Disini dapat dikatakan peranan PPAT dalam pemungutan pajak cukup signifikan padahal hal tersebut bukanlah kewenangan utama dari PPAT.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku:

- Adji, H. (2019). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama.
- Ahmadi, W. (2006). *Sunkronisasi Kebijakan Pengenaan PAjak Tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*. Refika Aditama.
- Anshori, A. G. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. UII Press.
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi*

*dan Pelaksanaanya jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Djambatan.*

Notodisoerjo, R. S. (1982). *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. CV RAJAWALI.

Ruslan, R. (2010). *Metodologi Penelitian*. PT. Raja Grafindo Persada.

Soemitro, R. (1988). *Asas dan Dasar Perpajakan I*. Refika Aditama.

Soimin, S. (2008). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*

Widyaningsih, A. (2013). *Hukum Pajak dan Perpajakan Dengan Pendekatan Mind Map*. Alfabeta.

#### **Artikel Jurnal:**

Alamsyah, F. (2015). Peran Ppat Dalam Penerapan Self Assessment System Pada Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pasca Terbitnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 / SE / IV / 2013 (studi di Kota Batu). *Fakultas Hukum Brawijaya*

Baharudin. (2008). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Fakultas Hukum Bandar Lampung*.

Ellryz, R., & Suryandono, W. (2019). Peran Notaris dalam Mencegah Wajib Pajak Melakukan Tax Avoidance Melalui Manipulasi Hibah. *Universitas Indonesia*.

Fanny, S. dewi, Budiono, A. R., & Nurdin. (2016). Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Fakultas Hukum Brawijaya*.

Ikramullah, Ismail, I., & Syahbandir, M. (2016). Peranan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pidie. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2), 299–318. <https://doi.org/10.24815/kanun.v18i2.5912>

Khusna, Y. Z., & Hanim, L. (2017). Peran Notaris dan PPAT dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Penghindaran Pajak. *Fakultas Hukum Unissula*.

Ravianto, R., & Purnawan, A. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Fakultas Hukum Unissula*.

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004

tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985

tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah  
(PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah