



TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA UNTUK MENGHINDARI PAJAK

Ardanto Nugroho.¹ Yanis Rinaldi.² Efendi.³

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No.1, Kopelma Darussalam, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda
Aceh, Aceh 24415, Indonesia
E-mail: danto.ngalam@gmail.com

ABSTRACT

This study discusses the act of splitting land parcels in the process of issuing a Land Sale and Purchase Deed by the Land Deed Official Making which is contrary to the Aceh Besar. The purpose of this study was to analyze the responsibilities of the Land Deed Official Making Officer who divided the parcels of land to avoid paying taxes on the Acquisition of Rights on Land and Buildings and Income Taxes. This research is a type of legal research. Based on the results of the research, it is known that the Land Deed Official Making Officer who divides the parcel of land to avoid the land transfer tax can be held accountable administratively and civilly for violating the provisions of the legislation. The Land Deed Official Making Official must have high moral integrity, not abuse his authority, and also not harm other parties, including the Directorate General of Taxes.

Keywords: *Responsibility. Land Deed Official. Tax Avoidance.*

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang tindakan pemecahan bidang tanah dalam proses penerbitan Akta Jual Beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertentangan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Aceh Besar. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pemecahan bidang tanah untuk menghindari pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pemecahan bidang tanah untuk menghindari pajak peralihan tanah tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi dan secara perdata karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memiliki integritas moral yang tinggi, tidak menyalahgunakan wewenangnya, dan juga tidak merugikan pihak lain, termasuk Direktorat Jenderal Pajak.

Kata Kunci: Tanggung Jawab. Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penghindaran Pajak.

¹ **Submission:** 7 Juli 2021 | **Review-1:** 22 Juli 2021 | **Copyediting :** 4 Desember 2021 | **Production:** 17 Desember 2021

1. Pendahuluan

Salah satu hasil kinerja yang cukup mendasar dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UUPDRD) adalah Pemerintahan kota/kabupaten yang ingin memungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut BPHTP) sebagai sumber pendapatan daerah mesti melakukan penetapan peraturan daerah sebelumnya yang merupakan dasar hukum besarnya tarif pajak.²

Penyusunan Peraturan Daerah terkait BPHTB tentunya perlu memperhatikan peraturan-peraturan tentang pelaksanaan pungutan BPHTB, yang mulai berlaku di Tata Usaha Perpajakan Negara, dan telah disesuaikan dengan kebutuhan aktual dan kondisi obyektif sebagai otoritas yang berwenang di daerah otonom. Dasar hukum pemindahan pungutan BPHTB adalah berdasarkan peraturan UUPDRD berupa penjelasan peraturan pemungutan Pajak Daerah serta Retribusi Daerah, Peraturan Bersama Menkeu dan Mendagri Nomor 186/PMK. 07/2010 dan No. 53/2010 mengenai Tahapan-Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah serta Peraturan Menteri Keuangan tentang Lembaga atau Perwakilan No 147 / PMK.07 / 2010.³

Di Kabupaten Aceh Besar, terkait delegasi pemungutan pajak BPHTB, Pemerintah menerbitkan Peraturan Daerah atau Qanun Nomor 4 Tahun 2010 tentang Perolehan Hak Tanah/Bangunan yang aturan pokoknya berisi tentang pengaturan setiap timbulnya pajak yang mengakibatkan peralihan hak tanah/bangunan berdasarkan Pasal 2 (1) dan (3) mengatur setiap transaksi peralihan hak terhadap tanah/bangunan wajib membayar pajak BPHTB, dengan perhitungan dari tarif final yang sudah ditetapkan dikali nilai transaksi yang merupakan dasar dari pengenaan tarif pajak.

² Satria Braja Harianja, *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Hukum Responsif* 1, no. 1, (2019): 41–57.

³ Annisa Fitriani dan Benny Prawiranegara, "Pengelolaan BPHTB Dalam Meningkatkan PAD Kabupaten Tasikmalaya" *Jurnal Wawasan Dan Riset Akuntansi*, 6, no. 1 (2018): 59.

Salah satu bentuk alih hak terhadap tanah/bangunan dapat dilaksanakan dalam bentuk penjualan dan pembelian. Penjualan dan pembelian tanah/gedung merupakan suatu bentuk tindakan berdasarkan hukum yang dapat melakukan pemindahan hak pengenaan pajaknya. Pengalihan hak terhadap tanah harus dilaksanakan di pejabat yang memiliki kewenangan yaitu yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan camat yang ditetapkan sebagai PPAT sementara. Hal tersebut didasarkan pada Peraturan Direktur Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah mengenai Ketentuan Kedudukan PPAT yang dalam Pasal 1 dijelaskan tentang pengaturan hak untuk mengeluarkan perlakuan atau tindakan hukum dan hak tanah/bangunan serta kepemilikan unit rumah susun.

Menurut Pasal 2 Peraturan Direktur Administrasi Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, secara rinci diuraikan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah pelengkap dari pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor. 24/1997 berkaitan dengan proses pendaftaran tanah dan menjelaskan tugas utama dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah menyelenggarakan aktifitas untuk registrasi pertanahan. Ini berfungsi menjadi dasar untuk mendaftarkan dan mengubah data register sebagai bukti proses dari hukum tertentu berhubungan terhadap hak tanah ataupun kepemilikan rumah susun. Negara menunjuk PPAT sebagai pejabat publik, bertanggung jawab atas mekanisme registrasi terhadap tanah yang dilakukan sebelum meneruskan informasi pendaftaran ke Biro bagian Pertanahan. Tujuannya hanya untuk menjaga data legal tanah yang tersimpan di daerah / kota dan sertifikatnya serta selalu konsisten dengan situasi aktual.⁴

Oleh sebab itu, PPAT dalam peraturan tersebut memegang posisi yang terpenting untuk memastikan fungsi hukum bagi kedua belah pihak serta sebagai instansi pengelola bidang pertanahan untuk mendukung aktifitas untuk pendaftaran tanah, khusus penyimpanan data-data pendaftaran tanah. Pada

⁴ Iga Gangga Santi Dewi, *Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah*, *Pandecta* 5, no. 2 (2010): 122.

proses pelayanan kepada masyarakat, data yang diberikan oleh PPAT dalam merupakan salah satu dokumen utama. Oleh karena itu, PPAT harus benar-benar menjalankan tugas dan fungsinya dengan sungguh-sungguh, serta harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kewenangannya agar tidak terjadi masalah di kemudian hari.

Berdasarkan ketentuan Qanun di Kabupaten Besar Aceh, PPAT memiliki wewenang akan membuat akta. Namun pada praktiknya masih ada tindakan untuk menghindari pajak dalam transaksi tanah, khususnya PPh dan BPHTB. Penggelapan pajak terjadi di sebuah Kecamatan yang bernama Lhoknga yang berada di Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nangroe Aceh Darussalam, di mana ditemukan dua (dua) akta jual beli untuk membagi / memisahkan / membagi tanah, sesuai yang dijelaskan dalam AJB nomor: 040/2016 dan akta jual beli 046/2016, diproduksi dihadapan Camat / PPATS Kabupaten Lhoknga (PPATS Kecamatan Lhoknga). Diketahui bahwa tindakan hukum pada alih hak terhadap tanah/bangunan dengan membagi / memisahkan / membagi bidang tanah adalah untuk menghindari selisih satu (satu) hari antara pembayaran PPh dan BPHTB antara penjual dan pembeli yang sama dari akta awal berniat membagi tanah untuk menghindari dan / atau sengaja gagal membayar pajak.

Seperti yang diketahui bahwa mekanisme untuk buat AJB tidak bisa terselesaikan pada kurun waktu sehari dikarenakan adanya beberapa syarat serta tahapan pembuatan yang harus dilalui dan dilakukan untuk dipenuhi sebelum membuat AJB tersebut seperti diatur pada Qanun Kabupaten Aceh Besar dan Peraturan Kepala BPN No. 08 Tahun 2012 mengenai Pendaftaran Tanah, yakni pejabat PPAT terlebih dahulu mesti memastikan bahwa syarat-syarat untuk peralihan hak tersebut sudah lengkap, salah satunya telah lunasnya dibayar pajak-pajak peralihan hak tanah/bangunan oleh pembeli dan penjual, yaitu pajak PPh dan BPHTB serta validasi/verifikasi atas pembayaran pajak BPHTB di BPKD setempat yang secara praktiknya membutuhkan waktu minimal 3 (tiga) hari. Proses tersebut

membutuhkan waktu yang lebih dari 1 (satu) hari untuk dapat dilanjutkan untuk membuat akta peralihan yaitu akta jual beli.

Namun, dalam praktiknya PPAT hanya menyelesaikan pembuatan akta jual beli dengan cara memecah bidang tanah yang sama dalam waktu 1 hari. Diduga hal tersebut dilakukan untuk menghindari pajak yang seharusnya dibayar dalam tiap transaksi peralihan hak. Tindakan itu tidak sesuai dengan amanah peraturan perundang-undangan yaitu pada Pasal 39 (1) pada huruf (g) PP Nomor 24 Nomor 1997 mengenai Pendaftaran Tanah/ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Nomor 1997, yang seharusnya PPAT menolak membuat akta jika PPh dan BPHTB tidak dibayar oleh pembeli dan penjual, karena bukti pembayaran pajak-pajak tersebut adalah syarat untuk dilakukannya peralihan hak. Penghindaran pajak yang dilakukan oleh PPAT tersebut diduga dilakukan untuk meminimalisir pembayaran pajak dalam tiap akta jual beli tersebut. Akan tetapi tetap tidak sesuai terhadap amanat perundang-undangan.

Kewenangan seorang pejabat secara atribusi berdasarkan perundang-undangan pada pembuatan akta peralihan hak dimana akta tersebut merupakan dokumen yang sah terhadap pembuktian adanya perbuatan hukum peralihan hak tersebut harusnya melaksanakan fungsi, tugas dan jabatannya sesuai dengan yang diamanahkan oleh Undang-Undang, tidak mengarahkan, membuat atau melakukan pemecahan/pembagian bidang tanah dalam pembuatan akta dengan maksud wajib pajak menghindari pembayaran pajak.

Selanjutnya sebagai pejabat yang memiliki kewenangan seharusnya membantu negara dalam meningkatkan pendapatan asli daerah melalui pajak peralihan hak tersebut dengan melakukan perbuatan yang benar dan sesuai regulasi termasuk melakukan penelitian yang seksama sebelum membuat akta sehingga tidak menimbulkan konsekuensi hukum kedepannya dan merugikan negara akibat perbuatan penghindaran pajak tersebut. Apabila tindakan PPAT dapat merugikan pihak lain, maka PPAT dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata, yang mengatur bahwa perbuatan merugikan orang lain, mengatur bahwa orang yang menyebabkan kerugian karena kelalaiannya berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan kesalahannya. PPAT memiliki kewajiban

untuk bertanggungjawab atas tindakan yang dilakukan dan diberikan sanksi dalam hukum perdata yaitu mengganti biaya ataupun memberikan pertanggungjawaban kerugian kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum.

PPAT yang terbukti melaksanakan tindakan bertentangan dengan hukum akan dihukum sesuai dengan peraturan Direktur BPN-RI No.1 Tahun 2006 melalui penerapan PP Pasal 37 Tahun 1998 dan PP Nomor 1 Tahun 1998 Pasal 28 terdapat ketentuan bagi pejabat yang melanggar Undang-Undang, antara lain pemberhentian dengan kehormatan dan pemberhentian tanpa kehormatan. Selain pertanggungjawaban perdata, PPAT juga dapat dikenakan sanksi administratif. Namun, sebelum PPAT dikenai sanksi perdata, PPAT harus terlebih dahulu dapat membuktikan kerugiannya dan bahwa pelanggaran hukum PPAT bersifat sebab-akibat, serta pelanggaran terhadap hukum ataupun kelalaian lainnya PPAT terkait harus bisa bertanggungjawab.

Padahal hal ini dengan sangat jelas dinyatakan dalam Pasal 9, (1) Qanun Kabupaten Aceh Besar yang menyatakan bahwa: PPAT dapat melakukan penandatanganan akta pemindahan hak terhadap tanah/bangunan apabila WP memberikan surat setoran SSPD. Hal demikian juga ditegaskan pada Pasal 91 (1) UU PDRD menyebutkan bahwa: "PPAT hanya diperbolehkan untuk tanda tangan sertifikat pengalihan lahan serta konstruksi setelah para pihak memberikan pembuktian dari setoran pajak." Dengan demikian PPAT/Camat sebagai PPATS berdasarkan Pasal 39 (1) huruf g PP No 24 Tahun 1997, dapat menolak membuat akta apabila tidak dipenuhinya syarat-syarat untuk peralihan hak pada pertanahan adalah tidak melunasi pembayaran pajak PPh dan BPHTB.⁵

PPAT maupun Camat/PPATS sebagai pejabat yang berwenang dalam rangka menjalankan fungsi dan tugas serta kewenangannya dalam membuat akta peralihan tersebut wajib mengkedepankan prinsip kehati-hatian sehingga tidak menimbulkan akibat hukum dan konsekuensi hukum yang dapat

⁵ Leonard Makalalag, "Penaan Pajak Penghasilan Terhadap Pengusaha Dalam Transaksi Perdagangan Online (E-Commerce)", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 4, no. 1 (2016): 1.

menimbulkan kerugian baik untuk dirinya ataupun pihak lainnya seperti yang diamanatkan dalam Pasal 3 Kode Etik PPAT, dimana PPAT maupun Camat/PPATS dalam menjalankan tugas dan jabatannya mempunyai pribadi yang bagus serta memiliki martabat yang dijunjung tinggi dan menjaga kehormatan dari PPAT, kemudian dasar negara dan hukum yang berlaku dijunjung tinggi. Selanjutnya, melakukan Tindakan berkesesuaian dengan sumpah jabatan dan kode etik PPAT, kemudian melakukan pekerjaan dengan secara tanggungjawab penuh, kemandirian, kejujuran, serta tidak melakukan keberpihakan.

Hal tersebut mengandung arti bahwa PPAT mempunyai andil dan kontribusi dalam proses penghitungan pajak peralihan hak pada tanah serta bangunan tersebut. Oleh sebab dengan terdapatnya celah hukum bagi wajib pajak dengan PPAT pada pelaksanaan pembayaran BPHTB tersebut jadi sesuatu perihal yang membuat peneliti tertarik membuat sebuah penelitian/riset. Permasalahan yang muncul dapat dirumuskan adalah, bagaimana tanggung jawab PPAT/PPATS yang melakukan pemecahan bidang tanah untuk menghindari pajak BPHTB dan PPh?

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui perumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimana pertanggungjawaban PPAT/PPATS yang melakukan pemecahan bidang tanah untuk menghindari pajak atas beralihnya hak tanah/bangunan yaitu Pajak Penghasilan dan BPHTB. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa pertanggungjawaban PPAT/PPATS yang melakukan pemecahan bidang tanah untuk menghindari pajak atas beralihnya hak tanah/bangunan yaitu Pajak Penghasilan dan BPHTB.

Menurut dari penelusuran dari beberapa literatur dan referensi yang didapatkan serta judul riset yang ada hubungan dengan Pemecahan Bidang Tanah dalam Pembuatan Akta PPAT Untuk Menghindari Pembayaran Pajak ditemukan beberapa penelitian yang terdapat kemiripan dengan judul yang diteliti. Namun, berbeda pada fokus permasalahannya dengan penelitian ini. Karya-karya tulis tersebut dijadikan sebagai rujukan dalam penulisan artikel ini.

Pertama, I Gusti Ayu Dian Utami, dengan judul “Tanggung Jawab Perpajakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah/Bangunan (AJB) Di Kabupaten Tabanan Berkaitan Dengan PERDA Kabupaten Tabanan No. 9/2010 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan” tahun 2011, Riset ini dilakukan dengan tujuan untuk menjelaskan tanggung jawab PPAT apabila harga nilai transaksi ditentukan terdapat ketidaksesuaian dengan nilai transaksi sebenarnya dan peraturan berlaku mewajibkan untuk setoran PPh serta BPHTB dan kaitannya dengan Akta Pemindahan Hak atas tanah/konstruksi.

Kedua, Novita Damaria Marbun, dengan judul “Analisis Hukum Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual-Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Humbang Hasundutan” tahun 2018. Tujuan dilaksanakannya riset ini adalah untuk mengetahui *system* dalam pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) serta keterkaitan tuas dan tanggungjawab PPAT pada setoran BPHTB serta mengetahui sangsi yang didapatkan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dengan melakukan tanda tangan AJB tanah serta konstruksi karena belum bayar BPHTB.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian ini lebih difokuskan mengkaji mengenai tindakan pemecahan bidang tanah dalam proses pembuatan AJB tanah yang dilakukan di depan PPAT dan bertentangan dari Peraturan Daerah Kabupaten Aceh Besar sebagaimana tertuang dalam Qanun Kabupaten Aceh Besar. Peraturan Daerah ini merupakan kunci penting sebagai pedoman dan tanggung jawab notaris selaku PPAT pada proses pengalihan hak atas tanah. PPAT juga harus lebih cermat dalam melaksanakan penerbitan Akta PPAT pada proses penjualan/pembelian tanah tanpa melakukan pemecahan bidang tanah yang bertujuan untuk menghindari pajak.

Pada penelitian terdahulu dinyatakan bahwa dalam peralihan hak pada tanah yang dilaksanakan PPAT terdapat berbagai permasalahan khususnya penerapan pajak atas BPHTB pada transaksi jual/beli tanah serta konstruksi

tidak sesuai Undang-Undang maupun Peraturan Daerah. Peran dan kedudukan PPAT yang melampaui batas dalam hal menerima setoran pajak serta menyoroti keadilan dalam penjatuhan sanksi terhadap pelanggar baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun PPAT, sedangkan dalam penelitian ini difokuskan pada lingkup tanggungjawab PPAT serta kedudukan AJB tanah dengan melakukan pemecahan lahan tanah dalam proses peralihan hak untuk menghindari pajak yang terjadi di Kabupaten Aceh Besar. Maka dari itu, riset ini adalah orisinil serta dapat dipertanggungjawabkan pada akademik.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan suatu metode berdasarkan dari bahan baku utama, dengan menggunakan data pembantu yang meliputi asas, aturan, norma, dan peraturan hukum yang terkandung di dalamnya untuk meninjau kembali asas-asas hukum, konsep hukum, pendapat dan doktrin hukum dan peraturan perundang-undangan, masalah teoritis yang berkaitan dengan sistem, regulasi, dan sumber hukum lain yang terkait erat dengan penelitian.⁶

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan, antara lain adalah pendekatan perundang-undangan, yaitu dengan cara telaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berhubungan terhadap problem hukum yang diteliti serta pendekatan konseptual, yaitu mulai dari perspektif sudut pandang serta perkembangan doktrin pada bidang ilmu hukum.⁷

Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum yang didapatkan berdasarkan riset kepustakaan (*library research*), dengan teknik untuk pengumpulan bahan-bahan hukum yang dipakai pada riset hukum normatif dilakukan dengan mengkaji dan mengumpulkan ketiga bahan-bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan sekunder, serta tersier. Pengolahan atau

⁶ Laurensius Arliman S, "Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia", *SOUMATERA LAW REVIEW* 1, no. 1 (2018): 118.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum," Cet. 5 (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 93.

analisis data pada penelitian kepustakaan ini dilaksanakan dengan penalaran deduktif.⁸

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tanggung Jawab PPAT yang Melakukan Pemecahan Bidang Tanah Untuk Menghindari Pembayaran Pajak Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPH dan BPHTB)

PPAT berkewajiban memberikan pelayanan kepastian hukum dengan cara pembuatan akta otentik. PPAT memiliki dua fungsi utama yang salah satunya adalah PPAT bertanggung jawab untuk memastikan kepastian hukum dari akta yang mengikat secara hukum seseorang, dan fungsi yang lainnya adalah bahwa PPAT memiliki kewenangan yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Ketika ditetapkan sebagai pejabat hukum pemerintah, pada akhirnya menjamin perdamaian dan keamanan dalam masyarakat. Hal tersebut dapat menggambarkan secara teoritis tergantung pada tanggung jawab PPAT. Tanggung jawab verbal berdasarkan dalam kamus bahasa Inggris dengan arti bertanggung jawab yang bermakna bertanggung jawab, atau pertanggung jawaban. Tanggung jawab dalam arti merupakan kewajiban mencatat semua peristiwa dan penggantian kerugian.⁹

Sehubungan dengan pertanggung jawaban PPAT dalam upaya penghindaran pajak BPHTB dan PPh dalam pembuatan akta jual beli dengan cara pemecahan bidang tanah, maka PPAT bisa diminta tanggung jawab baik secara administrasi maupun secara perdata sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan. Perihal tersebut adalah bentuk dari konsekuensi PPAT dalam kaitan terhadap kewenangan sebagai pejabat yang memiliki hal untuk menerbitkan akta otentik, yaitu akta jual beli yang dengan kesengajaan melakukan pemecahan pada sebidang tanah, yang semestinya dibentuk pada 1

⁸ Ade Saptomo, "Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empris Murni : Sebuah Alternatif" (Jakarta: Universitas Trisakti, 2009), hlm. 33.

⁹ Pipit Saputri Utami, *Pertanggung jawaban Notaris / PPAT Terhadap Akta Pemindahan Hak Atas Tanah Dan / Atau Bangunan Yang BPHTB Nya Belum Dibayar*, *Jurnal Wawasan Yuridika* 3, no. 2 (2019): 14.

(satu) akta jual beli sehingga mengakibatkan pihak-pihak yang melaksanakan transaksi jual beli berkewajiban melakukan pembayaran pajak, akan tetapi PPAT melakukannya karena untuk menghindari pembayaran pajak. Tindakan demikian tidak diperbolehkan yang dengan kewenangannya sebagai pembuat akta otentik harus memberi kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait dalam masyarakat.

Perbuatan PPAT tersebut secara administrasi telah melanggar ketentuan pada Pasal 91 ayat 1 UU PDRD, yaitu dengan denda sebesar Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dikarenakan lalai untuk mengawasi setoran bayar BPHTB pada penerbitan sertifikat pergantian hak atas tanah / konstruksi, sanksi tersebut bukanlah berbentuk sanksi atas pajak, dikarenakan PPAT bukan diposisi subjek pajak, wajib pajak, ataupun penanggung pajak akan tetapi sebagai pejabat yang memiliki wewenang pada pembuatan akta otentik menurut Pasal 39 (1) g Peraturan Pemerintah Nomor. 24/1997 bisa melakukan penolakan pembuatan akta jika ketentuan atau syarat peralihan hak tanah tidak terpenuhi seperti tidak melakukan pelunasan pajak PPh dan pajak BPHTB bukan justru dengan kewenangannya PPAT berinisiatif membuat akta jual beli semestinya dibuat dalam 1 (satu) akta jual beli. Namun, PPAT membuat akta jual beli yang dimaksud jadi 2 (dua) akta dengan maksud untuk menghindari wajib pajak harus membayar pajak.

Selain itu juga PPAT harus bertanggung jawab sehubungan karena sengaja, alpa dan/atau lalai pada penyimpangan penerbitan sertifikat (AJB) daripada ketentuan secara formil ataupun secara materiil bagaimana pembuatan akta PPAT. Oleh karena itu, PPAT bisa diberikan sanksi administratif. Menurut Peraturan Kepala BPN No. 23/2009 mengenai Perubahan atas Peraturan Kepala BPN-RI No. 1/2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan PPAT, menjelaskan penyelewengan daripada ketentuan formil ataupun materiil merupakan pelanggaran kategori berat PPAT yang bisa dikenakan sanksi penghentian dari jabatannya secara tidak hormat yang dilakukan Pimpinan BPN Indonesia.

PPAT yang melakukan AJB seperti di atas dapat diklasifikasikan menjadi tindakan penyalahgunaan wewenang, sehubungan kewenangan yang terdapat padanya sesuai Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT No. 24/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37/1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT sudah menyalahgunakan wewenang, pada akhirnya kewenangan itu terjadi ketidaksesuaian dengan tujuan dari kewenangan yang diberikan tersebut, dengan ini tampak sudah terdapat wewenang yang disalahgunakan PPAT, karena tidak menerapkan wewenang seharusnya. Bentuk Kesalahan PPAT tersebut merupakan bentuk alpa ataupun lalai oleh PPAT dan diklasifikasikan menyalahgunakan wewenang yang sudah diatur pada PP 24 Tahun 2016, sehubungan dengan kewenangan yang digunakan diselewengkan lebih kearah unsur sengaja.

Bertitik tolak wewenang PPAT pada penerbitan sertifikat yang sah berdasarkan hukum di Indonesia, Pejabat Pertanahan wajib mengambil sikap yang cermat ataupun selalu berhati-hati setiap menghadapi kasus, sssdikarenakan PPAT sudah mempunyai keprofesionalan secara teori ataupun praktis. Oleh karena itu, jika PPAT melakukan sedikit hal yang melenceng dalam kontrak, maka bisa disebut cacat hukum dan disebut sebagai menyalahgunakan kekuasaan. Seorang Pejabat Publik Pertanahan harus sadar sebagai pejabat yang memiliki kewenangan menurut perundang-undangan. Kasus yang terkait dengan kewenangannya harus ditangani dan tidak dapat dibedakan dengan dugaan penyalahgunaan kewenangan. Apabila salah satu pihak atau salah satu pihak dirugikan ketika akta PPAT dibatalkan sebagai akibat akhir dari suatu perbuatan yang cacat hukum, maka penyalahgunaan kekuasaan tersebut akan menjadi lebih jelas.

Tanggung jawab administratif juga ditentukan dalam PP No. 6 No. 62. Pada tanggal 24 Februari 1997, Tugas dan kewajiban PPAT yang diabaikan pada Pasal 38 dan Pasal 39 serta Pasal 40 dan instruksi yang dimaklumkan menteri ataupun pejabat yang direkomendasikan mendapatkan sanksi administrasi yaitu: Peringatan secara tertulis s/d mereka diberhentikan sebagai pejabat (Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT No. 24/2016 tentang Perubahan

atas Peraturan Pemerintah Nomor 37, Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT). Pada Pasal enam (6) ayat satu (1) Kode Etik Ikatan PPAT juga mengatur tentang pelanggaran keanggotaan yang berhubungan dengan Kode Etik bisa dikenakan hukuman sebagai berikut:

- 3.1. Teguran
- 3.2. Peringatan
- 3.3. Mendukung (*temporary suspension*) menjadi anggota IPPAT ditangguhkan
- 3.4. Pengungkapan (*termination*) menjadi anggota IPPAT dihentikan
- 3.5. Penghentian tanpa kehormatan dari anggota IPPAT

Sesuai sanksi tersebut sesuai dengan jumlah dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tanggungjawab PPAT atas maksud penghindaran pajak dalam akta jual beli berbeda dengan persyaratan formal dan persyaratan substantif dalam persyaratan penerbitan akta kepemilikan. Bukan hanya akan diberikan hukuman secara administrasi. Namun, bisa dilakukan gugatan yang merupakan kompensasi dari pihak yang dirugikan. Keterkaitan kesahihannya (*bewepfout*) Pejabat Pembuatan Akta Tanah, oleh sebab itu seharusnya dimengerti bentuk kesahihan yaitu, apakah kesalahan tersebut adalah bentuk wanprestasi ataupun tindakan pelanggaran hukum (*onrechtmatige daad*). Opini yang biasanya dianut, terjadinya kegagalan jika sebelumnya ada perikatan, sedang apabila tanpa keterkaitannya pada perikatan sehingga pelanggaran tersebut adalah tindakan pelanggaran hukum atau *onrechtmatige daad*.¹⁰

Sesuai dengan prinsip-prinsip umum itu, tindakan PPAT telah menimbulkan cacat hukum dalam proses persidangan. Karena belum tercapai kesepakatan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah bersama konsumen atau pihak terlibat, hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran

¹⁰ Yoyon Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum* 7, no. 1 (2017): 6.

Undang-Undang. Untuk penentuan sesuatu tindakan bisa dikualifikasi menjadi bentuk pelanggaran terhadap hukum, dibutuhkan 4 (empat) kriteria yaitu:

- 3.1. Terjadi pertentangan terhadap hukum yang wajib bagi si pelaku
- 3.2. Terjadinya pertentangan terhadap hak subjektif yang dimiliki orang lain
- 3.3. Terjadinya pertentangan terhadap norma-norma susila di masyarakat
- 3.4. Terjadinya pertentangan terhadap tindakan kehati-hatian, kepatuhan serta ketelitian.¹¹

Meskipun pelanggaran hukum tidak harus memenuhi keempat kriteria tersebut, salah satu kriteria cukup untuk memenuhi persyaratan sebenarnya untuk pelanggaran hukum. Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata berlaku untuk sanksi perdata untuk kegiatan ilegal, yaitu PPAT untuk perbuatan yang merugikan, yang menyebutkan bahwa "Setiap tindakan ilegal yang menyebabkan meruginya pihak lain diwajibkan untuk ganti rugi karena tindakan ilegal." Roscoe Pound menyebutkan, berdasarkan hukumnya, ada tiga (3) bentuk konsekuensi kriminalitas, antara lain:¹²

- 3.1. Kewajiban pada kerugian sengaja;
- 3.2. Pertanggungjawaban kelalaian yang mengakibatkan kerugian;
- 3.3. Dalam beberapa kasus, kerugian harus dipertanggungjawabkan akibat dari kondisi lalai.

Sedangkan dinyatakan oleh J.H. Nieuwenhuis yang menyebutkan bahwa pertanggungjawaban muncul sebagai akibat dari pelanggaran tanggung jawab hukum (*onrechtmatige daad*) sebagai bentuk oorzaak

¹¹ Laurentius Benediktus Rachmatsaleh Sutrisno, "Kewajiban Notaris Untuk Menghadirkan Saksi Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Pada Kantor Notaris Kabupaten Tulungagung)", *Diversi Jurnal Hukum* 5, no. 1 (2019): 63.

¹² Maria Kezia, "Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak" (Universitas Islam Indonesia, 2018).

terjadinya kerugian, kemudian sebagai pelakunya (schuld) harus mendapatkan kerugian yang harus dipertanggungjawabkan.¹³ Akan tetapi, jika pada pemenuhan kewajiban dan jabatan PPAT disebabkan oleh persyaratan formal dan penting dari tata cara pembuatan sertifikat PPAT, oleh karena itu kewajiban PPAT untuk mencapai sertifikat kepengurusan yang sah dan tidak tercela dengan tanggung jawab hukum. Jika sertifikat asli tidak diotorisasi atau dicabut dan terjadi kerugian, maka masalah tersebut melanggar pertanggungjawaban hukum PPAT sehingga kerugian harus dibertanggungjawab oleh PPAT tersebut.

Peraturan yang dilanggar PPAT dapat dikenakan” hukuman, hal tersebut sesuai dalam kaitan sertifikat yang telah diterbitkan, khususnya pada penyusunan akta jual-beli bebas pajak. Tentu PPAT harus bisa menghindari semua perilaku yang bisa membuat rugi petugas PPAT maupun yang memakai pelayanan jasa PPAT saat tugas dan tanggungjawab dijalankan, dikarenakan hal demikian sangat penting bagi PPAT. Agar dapat mengutamakan metode kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. PPAT bisa menghindari Pelanggaran terhadap ketentuan yang tertuang pada peraturan-peraturan Jabatan Notaris serta Jabatan PPAT. PPAT dengan hati-hati menolak perilaku wajib pajak, dalam usaha meningkatkan penerimaan perpajakan, terutama pada kasus setoran BPHTB, yaitu pajak daerah atas pendapatan daerah. Ronai Ravianto dan Amin Purnawan menjelaskan bahwa PPAT seharusnya berhati-hati dan bertanggung jawab dalam bertransaksi yang berhubungan dengan pertanahan.¹⁴

Pada penilaian wajar atau tidak, pejabat public pada bidang pertanahan seharusnya dapat memberikan penilaian terhadap nilai dari tanah atau tanah yang wajar. Harapannya transaksi penjualan dan

¹³ I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4, no. 1 (2016): 65.

¹⁴ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat”, *Jurnal Hukum Ius Qiu Iustum* 24, no. 3 (2017): 475.

pembelian, pejabat public tersebut tidak ikut campur dalam kesepakatan harga antara pembeli dan penjual. Dibalik bermacam persoalan pajak terkait PPAT, terlihat hadirnya kewajiban pembayaran pajak, pertanggungjawaban pejabat public pertanahan makin tinggi, disebabkan terkait hukuman yang ditentukan oleh hukum. Jika PPAT mengabaikan tugasnya sebagai penghubung otoritas perpajakan dan wajib pajak.

Perpajakan sangat penting sehingga membutuhkan kesinkronisasian dari peraturan-peraturan serta *support* dari seluruh departemen. Penyesuaian peraturan-peraturan di departemen perpajakan bisa memberikan jaminan hukum yang pasti. Kemudian partisipasi aktif serta peran pejabat public sangat menolong pemerintah dalam mencapai penerimaan pajak terbaik dalam peningkatan pertumbuhan dan perkembangan pembangunan negara.

Sebagai pejabat publik berhak melakukan perbuatan nyata, PPAT harus memperhatikan semua prasyarat bahwa para pihak harus melalui prinsip kehati-hatian yang diatur dalam piagam kinerja, yaitu berhati-hati dan harus memenuhi semua prasyarat sebelumnya. melaksanakan kontrak. Atau hati-hati. Akibatnya, PPAT dapat menghindari sanksi terhadap pelanggaran yang dibuat oleh PPAT saat menjalankan tugas dan kewajibannya.

PPAT seharusnya mampu memelihara harkat dan martabat dengan menegakkan peraturan yang tertuang pada tugas pokoknya serta kode etik kerjanya. Hal demikian tersebut dimaksudkan merupakan implikasi asas waspada dalam proteksi diri dari kerugian dengan potensi sanksi yang diterima ataupun pihak terkait lainnya, khususnya klien pengguna pelayanan pengurusan akta pertanahan.

4. Kesimpulan

PPAT/PPATS yang melakukan pemecahan bidang tanah untuk menghindari pembayaran pajak BPHTB dan PPh dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi dan pertanggungjawaban secara perdata. PPAT/PPATS bertanggungjawab secara Administrasi karena telah

melanggar ketentuan “Pasal 91 ayat (1) UU PDRD” terhadap kondisi pengawasan yang lalai atas setoran BPHTB untuk penerbitan sertifikat/akta peralihan terhadap hak atas tanah/bangunan. Pihak-pihak dirugikan dapat membuat tuntutan penggantian kerugian pertanggungjawaban secara perdata kepada sehingga akta menjadi cacat hukum yang diakibatkan oleh PPAT/PPATS melakukan perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Ade Saptomo. Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empris Murni : Sebuah Alternatif, Jakarta: Universitas Trisakti, 2009.
- Kezia, Maria. Tanggung Jawab Dan Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak. Universitas Islam Indonesia, 2018.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum, Cet. 5., Jakarta: Kencana, 2009.

2. Artikel Jurnal Ilmiah

- Annisa Fitriani dan Benny Prawiranegara. ““ Pengelolaan BPHTB Dalam Meningkatkan PAD Kabupaten Tasikmalaya ’.” *Jurnal Wawasan Dan Riset Akuntansi*, 6, no. 1 (2018): 59.
- Baharudin. “Kewenangan P Ejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) d Alam Proses Jual Beli Tanah.” *Jurnal Keadilan Progresif* 5, no. 1 (2014): 8.
- Darusman, Yoyon Mulyana. “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *ADIL : Jurnal Hukum* 7, no. 1 (2017): 6.
- Dewi, Iga Gangga Santi. “Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah.” *Pandecta* 5, no. 2 (2010): 122.
- . “Peran Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah.” *Pandecta Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2010): 124.
- Harianja, Satria Braja. “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah.” *Jurnal Hukum Responsif* 1, no. 1, (2019): 41–57.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda. “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang

- Belum Bersertifikat.” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 24, no. 3 (2017): 475.
- Iryadi, Irfan. “Kepastian Hukum Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara.” *Jurnal Negara Hukum* 11, no. 1 (2020): 3.
- Laurentius Benediktus Rachmatsaleh Sutrisno. “Kewajiban Notaris Untuk Menghadirkan Saksi Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Perbankan (Studi Pada Kantor Notaris Kabupaten Tulungagung).” *Diversi Jurnal Hukum* 5, no. 1 (2019): 63.
- Makalalag, Leonard. “Penaan Pajak Penghasilan Terhadap Pengusaha Dalam Transaksi Perdagangan Online (E-Commerce).” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 4, no. 1 (2016): 1.
- Prawira, I Gusti Bagus Yoga. “Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah.” *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4, no. 1 (2016): 65.
- Purnawan, Yunita Budi Chrissann dan Amin. “Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Online Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Magelang.” *Jurnal Akta* 4, no. 3 (2017): 342.
- Ratih Mega Puspa Sari dan Gunarto. “Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli.” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 244.
- Ronal Ravianto dan Amin Purnawan. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System.” *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 571.
- S, Laurensius Arliman. “Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia.” *SOU MATERA LAW REVIEW* 1, no. 1 (2018): 118.
- Saraswati, Made Putri. “Kedudukan Hukum Akta Setelah T Erbitnya Sertifikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah.” *Akta Comitatus* 3, no. 2 (2018): 38.

- Satrio, Bimo. "Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Tra Nsaksi Jual Beli Hak Atas Tanah/Bangunan." *Jurnal Pandecta* 2, no. 2 (2017): 389.
- Sukmawati, Fanny Dewi. "Pembayaran Pajak Penghasilan (Pph) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan",." *Jurnal Hukum* 1 (2016): 18.
- Sunday, Rini Irianti. "Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)." *AKTUALITA* 1, no. 1 (2018): 12.
- Utami, Pipit Saputri. "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Akta Pemindahan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Yang BPHTB-Nya Belum Dibayar." *Jurnal Wawasan Yuridika* 3, no. 2 (2019): 14.
- Wijayanti, Putri. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)." *Diponegoro Law Journal* 6, no. 2 (2017): 8.
- Windi. "Analisis Dasar Pengenaan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate",." *Jurnal Emha*, 3, no. 4 (2015): 332.
- Yogahastama, Riesta. "Peran Serta Notaris Memungut Pajak BPHTB Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Pamekasan." *Simposium Hukum Indonesia* 1, no. 1 (2019): 388.
- Yudi Hardiawan. "Peranan Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Bayuasin." *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya* 5, no. 2 (2016): 14.
- Yuliana Zamrotul Khusna dan Lhatifa Hanim. "Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Terjadinya Penyalahgunaan Kuasa Jual Untuk Menghindari Pajak." *Jurnal Akta* 4, no. 3 (2017): 398.

3. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah/
Peraturan Pemerintah

Peraturan Direktur Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1
Tahun 2006